

Le precisazioni delle Entrate sulle agevolazioni per interventi di demolizione e ricostruzione

110% limitato sull'ecobonus

Per il calcolo della spesa contano i volumi già esistenti

Pagina a cura
DI STEFANO LOCONTE
E LUCIANA GARGANO

Contano solo le unità immobiliari già esistenti rispetto all'intervento di demolizione e ricostruzione ai fini delle agevolazioni per efficientamento energetico. L'intervento di demolizione e ricostruzione con ampliamento di un condominio minimo può essere agevolato e si potrà accedere al superbonus sia per gli interventi antisismici sia per gli interventi di efficientamento energetico, ma, per tali ultimi interventi, si potrà fruire delle detrazioni per le sole spese relative alla parte esistente. Realizzando un intervento di «demolizione e ricostruzione» il calcolo del limite di spesa ammissibile al superbonus dovrà, infatti, tener conto del numero delle unità immobiliari esistenti prima dell'inizio dei lavori, comprese le pertinenze non servite da un impianto termico. In tal senso la risposta a interpello n. 175 del 16 marzo scorso, dell'Agenzia delle entrate, che ha inoltre precisato che il credito potrà essere ceduto sulla base del Sal (stato di avanzamento lavori) anche a una società a responsabilità limitata nella quale uno dei beneficiari dell'agevolazione è socio e membro del cda.

La questione prospettata all'Agenzia delle entrate. La fattispecie prospettata vede, quale immobile oggetto di intervento, un edificio composto da tre unità abitative accatastate A/2, con relative pertinenze accatastate C/6, oltre a un deposito accatastato C/2. L'edificio in questione fa capo a due distinti soggetti dei quali, uno è proprietario di due delle unità abitative, due pertinenze e un deposito, mentre l'altro della restante unità immobiliare e relativa pertinenza. Si precisa che non si è ancora in possesso del titolo abilitativo al fine dell'inizio dei lavori e che le unità immobiliari non residenziali (C/6 e C/2) sono sprovviste di riscaldamento.

Sugli immobili in questione si intendono effettuare interventi rientranti nella categoria della «ristrutturazione edilizia», ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera d), del dpr 6 giugno 2001, n. 380 (Tu Edilizia), consistente nella demolizione e ricostruzione con ampliamento dell'edificio e precisamente interventi: antisismici; di efficientamento energetico, consistenti nella realizzazione del cap-potto su una superficie lorda disperdente superiore al 25% del totale; di sostituzione del vecchio impianto di riscalda-

| I chiarimenti in sintesi | |
|------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Le caratteristiche dell'edificio e gli interventi in previsione | L'edificio è composto da tre unità abitative A/2, con relative pertinenze C/6, oltre a un deposito C/2 e fa capo a due soggetti dei quali uno è proprietario di due delle unità abitative, due pertinenze e un deposito, mentre l'altro della restante unità immobiliare e relativa pertinenza. Non si è ancora in possesso del titolo abilitativo al fine dell'inizio dei lavori e le unità immobiliari C/6 e C/2 non sono dotate di riscaldamento. Si intendono effettuare interventi di demolizione e ricostruzione con ampliamento dell'edificio |
| Le risposte dell'Agenzia | Sussistendo la prevalenza residenziale, si potrà accedere al Superbonus sia per gli interventi antisismici che per gli interventi di efficientamento energetico. Tuttavia per tali ultimi interventi si potrà fruire delle detrazioni per le sole spese relative alla parte esistente. Per il calcolo del limite di spesa ammissibile al Superbonus si considera il numero delle unità immobiliari esistenti prima dell'inizio dei lavori: il relativo calcolo è effettuato tenendo conto anche delle pertinenze all'interno di edifici in condominio, comprese quelle non servite da un impianto termico. Quando si esegue un intervento antisismico ammesso al Superbonus sono agevolabili anche le spese di manutenzione ordinaria o straordinaria necessarie per completare l'intervento nel suo complesso. Per quanto riguarda la cessione del credito, non risulta ostativa nella fattispecie la circostanza che la stessa avvenga a favore di una società a responsabilità limitata nella quale il beneficiario dell'agevolazione è socio e membro del consiglio di amministrazione |

mento; di sostituzione degli infissi.

Il parere dell'Agenzia su ciascun interrogativo. L'Agenzia delle entrate ha precisato in via preliminare, richiamando la circolare 24/E/2020, che l'agevolazione spetta anche a fronte di interventi realizzati mediante demolizione e ricostruzione inquadabili nella categoria della «ristrutturazione edilizia» ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lett. d) del dpr 6 giugno 2001, n. 380, e che, ai fini del superbonus occorre che dal documento amministrativo che autorizza i lavori risulti che l'intervento rientri nella ristrutturazione edilizia. L'amministrazione ha poi analizzato ciascun quesito.

Quesito 1). Risultano agevolabili gli interventi effettuati sulla parte ampliata? Con nota del 2 febbraio 2021 R.U. 031615, il Consiglio superiore dei lavori pubblici ha chiarito che, a differenza del «Supersismabonus» la detrazione fiscale legata al «Super Ecobonus» non si applica alla parte eccedente il volume ante-operam. Ne consegue, pertanto, che nel caso in esame, relativo a interventi da eseguirsi su un edificio composto da 3 unità abitative e 4 unità pertinenze di proprietà di due soggetti, sussistendo la prevalenza residenziale, si potrà

accedere al superbonus sia per gli interventi antisismici che per gli interventi di efficientamento energetico. Tuttavia per tali ultimi interventi si potrà fruire delle detrazioni per le sole spese relative alla parte esistente.

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.

Quesito 2). Come confrontare gli Ape ante e post intervento? Con la produzione dell'Attestato di prestazione energetica (Ape), ante e post intervento, rilasciato da un tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata, deve essere dimostrato che dagli interventi realizzati derivi il miglioramento di almeno due classi energetiche ovvero, se non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta. In relazione agli interventi di ristrutturazione con demolizione che prevedono anche l'ampliamento, l'Ape post operam deve essere redatto considerando l'edificio nella sua configurazione finale.

Quesito 3). Per il Si-

costituito dalla somma degli importi previsti per ciascuno degli interventi realizzati.

Nel caso di specie, sulla base di quanto riferito in istanza, il limite di spesa per gli interventi di Sismabonus è pari a 96 mila euro, per 7 unità complessive che costituiscono l'edificio.

Quesiti 4) e 5). I 96 mila euro comprendono anche le spese di manutenzione ordinaria o straordinaria riferite agli interventi effettuati sulle singole unità abitative? Gli interventi antisismici assorbono i lavori di categoria inferiore? Quando si esegue un intervento antisismico ammesso al superbonus sono agevolabili anche le spese di manutenzione ordinaria o straordinaria, per esempio, per il rifacimento delle pareti esterne e interne, dei pavimenti, dei soffitti, dell'impianto idraulico ed elettrico necessarie per completare l'intervento nel suo complesso. Anche tali spese concorrono al limite massimo di spesa ammesso al superbonus per interventi antisismici pari a 96 mila euro per immobile, a condizione, tuttavia, che l'intervento a cui si riferiscono sia effettivamente realizzato (cfr. circolare 24/E/2020).

Anche per gli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche vale il principio secondo cui l'intervento di categoria superiore assorbe quelli di categoria inferiore a esso collegati o correlati.

Quesito 6). È possibile cedere il credito sulla base del criterio dell'avanzamento lavori a favore di una società a responsabilità limitata nella quale l'Istante stesso è socio e membro del consiglio di amministrazione? L'opzione di cessione può essere fatta in relazione a ciascuno stato di avanzamento lavori. Gli stati avanzamento lavori non possono essere più di due per ciascun intervento complessivo e il primo Sal deve riferirsi ad almeno il 30% e il secondo ad almeno il 60% dell'intervento complessivo.

Fermi restando tutti gli adempimenti necessari, non risulta ostativa, nel caso di specie, la circostanza che la cessione del credito avvenga a favore di una società a responsabilità limitata nella quale l'Istante è socio e membro del consiglio di amministrazione.

© Riproduzione riservata



Sismabonus è corretto considerare il limite di spesa di 96 mila euro, moltiplicato per le unità di cui si compone l'edificio (96.000X7 unità complessive)? Con la circolare 30/E/2020 è stato chiarito che, se si realizza un intervento di demolizione e di ricostruzione agevolabile, per il calcolo del limite di spesa ammissibile al superbonus si considera il numero delle unità immobiliari esistenti prima dell'inizio dei lavori. Il relativo calcolo è effettuato tenendo conto anche delle pertinenze all'interno di edifici in condominio, comprese quelle non servite da un impianto termico. Sono quindi escluse dal calcolo le pertinenze collocate in un edificio diverso da quello oggetto di intervento.

Nel caso in cui sul medesimo immobile siano effettuati più interventi agevolabili, il limite massimo di spesa ammesso alla detrazione è