

Lo precisa l'Agenzia delle entrate-Bolzano in merito a interventi di ricostruzione del tetto

Coibentazione, 110% vincolato C'è ampliamento dei volumi? Conta il titolo del comune

Pagina a cura
DI STEFANO LOCONTE
E LUCIANNA GARGANO

Per ammettere all'agevolazione del 110% un intervento di coibentazione del tetto, che prevede anche un ampliamento di volume, fa fede il titolo amministrativo emesso dal comune. Nell'ambito di un intervento volto, nel suo complesso, all'efficientamento energetico di una unità immobiliare, infatti, le spese relative all'intervento di coibentazione del tetto che prevede, oltre alla demolizione e ricostruzione, anche un aumento volumetrico, seppur ridotto, dello stesso, saranno assoggettabili alla maxi detrazione qualora il titolo amministrativo emesso dal comune attesti che lo stesso rientri tra gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3, comma 1, lett. d), dpr 380/2001. Tra le spese agevolabili saranno dunque ricomprese anche quelle sostenute per l'ampliamento volumetrico. Il principio è stato confermato dall'Agenzia delle entrate - Direzione provinciale di Bolzano, con la risposta a interpello n. 905-20-2021.

Il caso. Nella fattispecie esaminata dall'Agenzia, gli interventi previsti sono: cap-potto termico sui muri perimetrali dell'edificio (intervento trainante); coibentazione del tetto (intervento trainante) con ridotto ampliamento volumetrico; realizzazione di un impianto fotovoltaico.

In relazione alla possibilità di usufruire del superbonus, da parte del contribuente il dubbio sorge con riferimento all'ampliamento volumetrico effettuato nell'ambito dell'intervento di coibentazione del tetto: precisamente, l'istante chiede se ci sia la possibilità o meno di applicazione della maxi-detrazione all'intero complesso di interventi volti all'efficientamento energetico ricomprendendo, dunque, anche l'ampliamento volumetrico del tetto, ovvero, al contrario, sulla necessità che quest'ultimo venga escluso.

A tal proposito, l'istante analizza entrambe le ipotesi, come di seguito rappresentato, alla luce, per ciascuna di esse, della disciplina in vigore, nonché degli elementi fattuali a disposizione.

Nel primo caso, il superbonus 110 è da considerarsi applicabile all'intervento nel suo complesso sulla base di queste circostanze: l'art. 119, comma 1, di Rilancio, come integrato dalla legge di bilancio per il 2021, prevede che «gli interventi per la coibentazione del tetto rientrano nella disciplina agevolativa, senza limitare il concetto di superficie dispendente al solo locale sottotetto eventualmente esistente»; l'art.

Il chiarimento in sintesi	
La fattispecie	La coibentazione del tetto (intervento trainante) rientra comunque nella disciplina agevolativa da superbonus 110 anche qualora comporti un ampliamento volumetrico, seppur ridotto?
La risposta delle Entrate	L'art. 119 dispone che sono ammessi all'agevolazione anche gli interventi di demolizione e ricostruzione di cui all'art. 3, comma 1, lett. D), di 380/2001. Inoltre, l'art. 5, del decreto interministeriale 6 agosto 2020 prevede, che la detrazione per la realizzazione degli interventi di isolamento termico dell'involucro spetta anche per le spese relative alle opere provvisorie e accessorie attraverso, tra l'altro, la fornitura e messa in opera di materiali ordinari, anche necessari alla realizzazione di ulteriori strutture murarie a ridosso di quelle preesistenti, per il miglioramento delle caratteristiche termiche delle strutture esistenti nonché «mediante demolizione e ricostruzione dell'elemento costruttivo»; la risoluzione ministeriale 11/2021, ha chiarito che la «qualificazione inerente le opere edilizie spetta al comune, o altro ente territoriale competente in materia di classificazioni urbanistiche, e deve risultare dal titolo amministrativo che autorizza i lavori per i quali il contribuente intende beneficiare di agevolazioni fiscali»; il comune, nella fattispecie, ha ricondotto interamente l'intervento in questione all'ambito degli interventi di risanamento energetico, ristrutturazione, risanamento e completamento del sottotetto, con la conseguenza dell'applicazione della detrazione del 110% anche all'ampliamento volumetrico del tetto

Senza demolizione ci sono regole a sé

Per gli interventi senza demolizione di un immobile esistente che viene ampliato le detrazioni competono solo per le spese riferibili alla parte pre-esistente in quanto l'ampliamento configura una nuova costruzione. Lo spiega l'Agenzia delle entrate, che ha già affrontato una fattispecie attinente a interventi effettuati sul sottotetto nella risposta a interpello n. 248, dello scorso 14 aprile, la quale si rivela utile al fine di cogliere le dovute sfumature e conseguentemente procedere a una corretta applicazione della maxi-detrazione. L'intervento in questione aveva a oggetto la ristrutturazione del sottotetto, avvenuta senza alcun tipo di demolizione ma con un aumento della volumetria del 10% rispetto a quella preesistente. L'Agenzia, richiamando la circolare n. 19/E del 2020, precisa come con riferimento agli interventi come sopra individuati le detrazioni (sismabonus, ecobonus, nonché quelle di ristrutturazione edilizia previste dall'articolo 16-bis del Tuir) competano solo per le spese riferibili alla parte esistente in quanto l'ampliamento configura una «nuova costruzione».

119 dispone inoltre, per quanto di interesse, che sono ammessi all'agevolazione, nei limiti stabiliti per gli interventi di cui al su richiamato comma 1, anche gli interventi di demolizione e ricostruzione di cui all'art. 3, comma 1, lett. d), di 380/2001, ai sensi del quale «l'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti

Il contribuente, di conseguenza, ha l'onere di mantenere distinte, in termini di fatturazione, le due tipologie di intervento (ristrutturazione e ampliamento) ovvero, 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, sulla base di criteri oggettivi. Tale «direttiva», precisa inoltre l'Agenzia, si ritiene ancora valida anche a seguito delle modifiche apportate dall'articolo 10, comma 1, lettera b), n. 2 del decreto «Semplificazione» al citato articolo 3, comma 1, lett. d), del dpr n. 380 del 2001, in quanto le richiamate modifiche riguardano il diverso caso in cui siano realizzati interventi edilizi di «demolizione e successiva ricostruzione» di edifici esistenti.

© Riproduzione riservata

dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana»; l'art. 5, del decreto interministeriale 6 agosto 2020 prevede, a sua volta, che la detrazione per la realizzazione degli interventi di isolamento termico dell'involucro spetta

anche per le spese relative alle opere provvisorie e accessorie attraverso, tra l'altro, la fornitura e messa in opera di materiali ordinari, anche necessari alla realizzazione di ulteriori strutture murarie a ridosso di quelle preesistenti, per il miglioramento delle caratteristiche termiche delle strutture esistenti non-

ché «mediante demolizione e ricostruzione dell'elemento costruttivo». E ancora, come chiarito dalla risoluzione ministeriale 11/2021, la «qualificazione inerente le opere edilizie spetta al comune, o altro ente territoriale competente in materia di classificazioni urbanistiche, e deve risultare dal titolo amministrativo che autorizza i lavori per i quali il contribuente intende beneficiare di agevolazioni fiscali». Il comune, nella fattispecie, ha ricondotto interamente l'intervento in questione all'ambito degli interventi di risanamento energetico, ristrutturazione, risanamento e completamento del sottotetto, con la conseguenza dell'applicazione della detrazione del 110% anche all'ampliamento volumetrico del tetto.

Nella seconda ipotesi, l'ampliamento volumetrico del sottotetto non è ricompreso nell'ambito dell'agevolazione da superbonus 110, con la conseguenza (i) dell'espunzione dalla detrazione esclusivamente le spese a esso riconducibili e (ii) dell'obbligo di separata contabilizzazione, fatturazione e pagamento delle stesse.

Il parere dell'Agenzia. L'Agenzia delle entrate propende per la prima delle due soluzioni poste, alla luce di alcune considerazioni. Ossia: a seguito delle modifiche intervenute all'art. 3, dpr 380/2001 a mano dell'art. 10, comma 1, lett. b), n. 2, di 76/2020 (cosiddetto decreto Semplificazione), rientrano tra gli interventi di ristrutturazione edilizia,

tra gli altri, anche gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti che riportino le innovazioni necessarie per l'efficientamento energetico,

laddove l'intervento può inoltre prevedere, nei soli casi espressamente previsti dalle leggi vigenti o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. La stessa ratio sottesa al decreto Semplificazione è rinvenuta nello scongiurare il rischio che la previsione nei piani di rigenerazione urbana di incentivi volumetrici in caso di interventi di demolizione e ricostruzione porti a qualificare l'intervento come una nuova costruzione soggetta a un differente regime giuridico (in termini di titolo edilizio richiesto, onerosità dello stesso, disposizioni generali applicabili).

© Riproduzione riservata

IO
IL MIO
110%
QUOTIDIANO