

Le Entrate ampliano la casistica per usufruire dell'agevolazione in caso di ricostruzione

110%, bacino d'interesse esteso

Ammessi gli interventi che portano modifiche sostanziali

Pagina a cura
DI STEFANO LOCONTE
E CHIARA DE LEITO

E possibile accedere a superbonus e sismabonus demolendo completamente un fabbricato, realizzandone uno nuovo, che accorpi le unità preesistenti, con delle pertinenze. Unico limite sta nei massimali di spesa. Negli ultimi mesi i cantieri per la realizzazione di lavori di efficientamento energetico e antisismici agevolabili con la detrazione maggiorata del 110% hanno registrato un sensibile aumento. In maniera esponenziale è cresciuta anche l'attività interpretativa dell'Agenzia delle entrate che, a oggi, ha riscontrato circa 6.500 istanze di interpello aventi a oggetto la normativa agevolativa introdotta dal cosiddetto decreto Rilancio. Tra i temi maggiormente affrontati c'è appunto quello della possibilità di usufruire della detrazione maggiorata per gli interventi di efficientamento e antisismici posti in essere nell'ambito di un più ampio intervento di ristrutturazione. Tra i più recenti chiarimenti, c'è la risposta a interpello n. 242/2021 che ha confermato la spettanza delle agevolazioni superbonus e sismabonus a condizione che l'intervento rientri tra le opere di ristrutturazione edilizia definite dall'art. 3, comma 1, lett. d), dpr 380/2001, come modificato dal dl n. 76/2020.

Le agevolazioni fiscali per interventi edilizi e l'esclusione delle «nuove» costruzioni. Anche prima delle agevolazioni introdotte dal dl di Rilancio, il legislatore ha inteso incentivare interventi di riqualificazione e messa in sicurezza statica del patrimonio edilizio.

Secondo un consolidato indirizzo interpretativo, le spese sostenute per gli interventi edilizi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3, dpr n. 380 del 2001, quindi gli interventi di manutenzione ordinaria (lett. a), manutenzione straordinaria (lett. b); restauro e di risanamento conservativo (lett. c); ristrutturazione edilizia (lett. d), sono agevolabili, secondo le aliquote e i massimali di spesa previsti dall'art. 16-bis, dpr 917/1986, a condizione che siano eseguiti su edifici esistenti e non devono realiz-

Quando spetta il superbonus	
Interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione ai sensi dell'art. 3, lett. D) dpr 380/2001	L'agevolazione spetta anche rispetto alla parte in ampliamento
Interventi di ristrutturazione edilizia senza demolizione	Non agevolabile la parte in ampliamento che si configura quale nuova costruzione
Nuove costruzioni	Agevolabile solo l'intervento di installazione di impianti fotovoltaici

zare una nuova costruzione, con l'unica eccezione rappresentata dalla realizzazione di autorimesse, box o posti auto pertinenziali. Questa

ordinaria o per quelli che non comportano aumento di volumetria, lo stesso non può dirsi per gli interventi che comportano un am-

fossero mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e senza alcun incremento di volumetria.

L'ampliamento della tipologia di lavori che rilevano quale «ristrutturazione edilizia» con l'inclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione anche con diversa sagoma, prospetto o sedime, compresi quelli realizzati, nel rispetto della legislazione vigente, con un aumento volumetrico ha comportato, di riflesso, anche l'ampliamento dei lavori agevolabili secondo le disposizioni superbonus.

In particolare, relativamente alla fruibilità della detrazione maggiorata del 110% in caso di interventi di demolizione e ricostruzione l'Agenzia delle entrate ha più volte confermato la spettanza del beneficio anche a fronte di interventi realizzati mediante demolizione e ricostruzione, inquadrabili nella categoria di «ristrutturazione

che ha confermato l'astratta spettanza dell'agevolazione nel caso di demolizione di più unità immobiliari contigue, precisamente una abitazione e l'annessa pertinenza e due unità immobiliari accatastate come C/2 e C/6, con ricostruzione di un'unica unità abitativa. In senso conforme anche la risposta a interpello n. 121/2021 nonché le risposte a interpello n. 24/2021 e 12/2021 che inequivocabilmente subordinano la spettanza del beneficio rispetto a eventuali ampliamenti alla condizione che l'edificio preesistente sia demolito e ricostruito.

Superbonus e Super-sismabonus applicazioni concrete. Il principio sopra illustrato comporta alcune differenti applicazioni pratiche a seconda che l'intervento abbia a oggetto l'efficientamento energetico o la riduzione del rischio sismico.

In particolare, è stato chiarito che, a partire dal 17/7/2020, data di decorrenza della nuova previsione normativa di cui alla lett. d) del dpr 380/2001, le spese relative all'incremento di volume a seguito di interventi di demolizione e ricostruzione sono sempre ammissibili al super-sismabonus. Come chiarito dalla Commissione di monitoraggio per il superbbonus presso il Consiglio superiore dei lavori pubblici, per l'applicazione di tale novità in caso di procedimenti edilizi progressivi occorrerà richiedere, se necessario e possibile, all'ente territoriale competente la modifica del titolo abilitativo già rilasciato allineando l'intervento alla ristrutturazione edilizia.

Per quanto riguarda, invece, gli interventi di efficientamento energetico realizzati mediante demolizione e ricostruzione di più unità immobiliari, il limite di spesa agevolabile dovrà essere calcolato avuto riguardo alle unità dotate di impianto di riscaldamento ante intervento, indipendentemente dall'aumento volumetrico. In particolare, atteso il principio secondo cui il limite di spesa è calcolato avuto riguardo al numero delle unità immobiliari esistenti prima dei lavori, nella risposta a interpello n. 242/2021 l'Agenzia delle entrate ha ritenuto di riconoscere il solo limite di spesa afferente l'unità abitativa, trattandosi dell'unica unità immobiliare dotata di impianto di riscaldamento.



posizione è stata espressa dall'Agenzia delle entrate già nei primi documenti di prassi in tema di interventi edilizi che danno diritto alle agevolazioni fiscali, quali per esempio le circolari nn. 57/E/1998 e 121/E/1998, e confermata anche in tempi più recenti, con la circolare 19/E/2020 e, per quanto

plimento dell'edificio esistente.

Le recenti modifiche al Testo unico dell'edilizia e l'ampliamento degli interventi agevolabili. Il dl Semplicazioni (dl 16/07/2020, n. 76) ha introdotto una rilevante modifica alla definizione degli interventi edilizi di cui all'art. 3, lett. d), dpr 380/2001 (cosiddetto Testo unico dell'edilizia), prevedendo che rientrino nel concetto di «ristrutturazione edilizia» gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, ma anche con aumento volumetrico, nel caso in cui la legislazione vigente o gli strumenti urbanistici comunali lo consentano e non ci si trovi in zona vincolata o in zona A.

Per contro, la previgente formulazione normativa agevolava le ristrutturazioni edilizie che comportavano la demolizione e ricostruzione o il ripristino di edifici crollati o demoliti soltanto ove

Per quanto riguarda gli interventi di efficientamento energetico realizzati mediante demolizione e ricostruzione di più unità immobiliari, il limite di spesa agevolabile dovrà essere calcolato in base alle unità dotate di impianto di riscaldamento ante intervento, indipendentemente dall'aumento volumetrico

L'ampliamento della tipologia di lavori che rilevano quale «ristrutturazione edilizia» con l'inclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione anche con diversa sagoma, prospetto o sedime, compresi quelli realizzati con un aumento volumetrico ha comportato, di riflesso, anche l'ampliamento dei lavori agevolabili secondo le disposizioni superbonus

riguarda le agevolazioni da superbonus, con la risposta a interpello n. 12/2021. Se l'individuazione del presupposto cui è ricollegata la spettanza delle agevolazioni fiscali per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio è agevole per gli interventi di manutenzione