

Le Entrate delineano il perimetro degli interventi su immobili danneggiati dal sisma

Bonus ristrutturazione a 360°

Detrazione per nuove costruzioni rispettando il vincolo

Pagina a cura
DI STEFANO LOCONTE
E CHIARA DE LEITO

Accesso al bonus ristrutturazioni a maglie larghe, pur imponendo alcuni limiti. Infatti, è possibile accedere alla detrazione del 50% anche in caso di una nuova costruzione. Tuttavia l'intervento deve rispettare il vincolo paesaggistico.

Costituisce un punto fermo in tema di agevolazioni fiscali per lavori di riqualificazione edilizia, energetica e antisismici quello secondo cui il beneficio spetta esclusivamente su interventi che interessano immobili preesistenti, anche se realizzati attraverso demolizione e ricostruzione se il titolo abilitativo che autorizza i lavori qualifica l'intervento come ricostruzione. Con la risposta a interpello n. 389 del 3 giugno 2021, l'Agenzia delle entrate ha riconosciuto la spettanza del beneficio previsto dall'art. 16-bis Tuir (Testo unico delle imposte sui redditi) per un intervento realizzato su un immobile danneggiato dal sisma anche se il titolo abilitativo riguardava un intervento qualificato come «nuova costruzione».

L'istanza del contribuente. La fattispecie rappresentata nell'istanza di interpello n. 389/2021 riguarda un'unità immobiliare danneggiata dal sisma del 2016, soggetto al vincolo paesaggistico ai sensi del dlgs n. 42/2004. Il comune del luogo ove è situato l'immobile, a seguito della dichiarazione dello stato di emergenza da parte del governo, aveva dichiarato l'inutilizzabilità dell'edificio sino alla sua messa in sicurezza mediante l'esecuzione delle opere necessarie. La messa a norma dell'edificio nel rispetto alle prescrizioni antisismiche, energetiche, di accessibilità e impiantistica comportava un intervento di demolizione e ricostruzione di pari volumetria, ma con diversa sagoma e prospetti. L'istante ha, quindi, rappresentato la realizzazione di un intervento qualificato, secondo il titolo abilitativo rilasciato dal comune, come di nuova costruzione ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lett. e) del dpr n. 380/2001, atteso che lo stesso non poteva essere identificato come ristrutturazione edilizia, ai sensi articolo 3, comma 1, lett. d), del dpr n. 380/2001, in quanto l'edificio si trova in zona paesaggisticamente vincolata. Infatti, rispetto agli immobili sottoposti a tutela gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino

Le agevolazioni fiscali connesse a sismi	
Ricostruzione e ripristino di immobile danneggiato da eventi calamitosi (art. 16-bis, lett. C) Tuir)	Necessaria la dichiarazione dello stato di calamità
Misure antisismiche (art. 16-bis, et. I) Tuir)	Agevolabile indipendentemente dalla zona in cui è situato l'edificio
Supersimabonus e sismabonus (artt. 119 di rilancio e 16, commi 1-bis - 1-septies, dl 63/2013)	Immobili in zona sismica 1, 2 e 3

di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria. Il contribuente ha quindi chiesto all'Agenzia delle entrate conferma della spettanza dell'agevolazione prevista dall'articolo 16-bis, comma 1, lett. c) Tuir indipendentemente dalla tipologia del titolo edilizio rilasciato dalla competente autorità, per la parte eccedente il contributo post-sisma. L'Agenzia delle entrate ha confermato la soluzione interpretativa prospettata dal contribuente, atteso che la formulazione letterale dell'art. 16-bis, comma 1, lett. c), contempla gli interventi necessari alla ricostruzione o al ripristino dell'immobile danneggiato a seguito di eventi calamitosi, ancorché non rientranti

nelle categorie di cui alle lettere a) e b) dell'art. 16-bis citato, sempreché sia stato dichiarato lo stato di emergenza. Dunque, l'Amministrazione finanziaria ha concluso che l'ambito di applicazione di tale agevolazione non è circoscritta ai soli interventi qualificabili nelle lettere da a) a d) dell'articolo 3, comma 1, dpr n. 380 del 2001.

Resta ferma la necessità che l'intervento sia eseguito su un edificio esistente, ma la verifica di tale presupposto esula dalle competenze riconosciute agli uffici in sede di risposta alle istanze di interpello.

Interventi antisismici esclusi? Sebbene la fattispecie esaminata nell'istanza di interpello riguardi la



ricostruzione di un immobile danneggiato da un evento sismico, non sembra possibile estendere le conclusioni cui

è pervenuta l'Agenzia delle entrate rispetto alla generalità degli interventi antisismici, compresi quelli da supersimabonus. Infatti, da una parte il riconoscimento dell'agevolazione fiscale è stato giustificato in ragione del vincolo paesaggistico che gravava sull'immobile, che esclude gli interventi di ristrutturazione in caso mutamento di sagoma, prospetto, sedime e caratteristiche planivolumetriche rispetto all'edificio preesistente, dall'altra il contribuente ha inteso agevolare fiscalmente gli interventi di ricostruzione e ripristino di cui alla lettera c) dell'art. 16-bis Tuir, fermo restando il riconoscimento del cosiddetto «contributo per la ricostruzione» di cui al dl n. 189/2016 per gli interventi antisismici propriamente intesi. In conclusione, rispetto alla fruizione delle agevolazioni fiscali per interventi antisismici, di cui all'art. 119 dl Rilancio e 16, commi da 1-bis a 1-septies, devono ritenersi confermate le indicazioni fornite con i precedenti documenti di prassi che subordinano la spettanza del beneficio (anche) alle risultanze del titolo abilitativo che autorizza i lavori.

—© Riproduzione riservata—

Le istruzioni per coordinare le diverse agevolazioni

Nell'attuale panorama normativo, i benefici previsti dal legislatore fiscale per gli interventi antisismici coesistono con i contributi per la riparazione degli edifici danneggiati dal sisma del 2016/2017. È indispensabile, quindi, definire le modalità di coordinamento degli incentivi fiscali e dei contributi per la ricostruzione post sisma di cui al dl n. 189/2016. Questi ultimi sono erogati con le modalità del cosiddetto «finanziamento agevolato».

Il contributo spetta fino al 100% delle spese occorrenti per la ricostruzione, indipendentemente dalla tipologia di immobile.

In capo al beneficiario del finanziamento matura un credito di imposta, fruibile esclusivamente in compensazione, in misura pari, per ciascuna scadenza di rimborso, all'importo ottenuto sommando sorte capitale, interessi e spese strettamente connesse alla gestione dei medesimi finanziamenti.

L'istanza per la concessione del beneficio è presentata all'ufficio speciale per la ricostruzione istituito da ogni regione unitamente agli enti locali interessati insieme alla richiesta

del titolo abilitativo, dei documenti e delle attestazioni tecniche e professionali, prescritte dall'art. 12, dl n. 189/2016. In linea generale, anche i cittadini che hanno già presentato la domanda o hanno già ottenuto il contributo pubblico per la ricostruzione o, semplicemente, avviato i lavori, possono accedere al superbondus relativamente alle spese eccedenti il contributo rimaste a carico. Sia il dl rilancio sia le ordinanze del Commissario per la ricostruzione prevedono che l'agevolazione da superbondus spetta per l'importo eccedente il contributo previsto per la ricostruzione.

Nel caso in cui il contribuente non ha ancora provveduto all'inoltramento della richiesta potrà depositare un unico progetto, ferma restando la chiara riferibilità, nell'ambito del computo metrico, delle spese finanziate con il contributo e quelle eccedenti ammesse al superbondus.

Per i lavori in corso d'opera al 1° luglio 2020 che presentato i requisiti per accedere alla detrazione maggiorata prevista dal supersimabonus non ci sono preclusioni alla possibilità di detrarre anche le spese

sostenute dal 1° luglio 2020 per interventi realizzati anche a seguito di eventuali varianti progettuali, fermo restando l'obbligo di rispettare ogni altro adempimento richiesto. Anche in questa ipotesi il supersimabonus spetta per i costi sostenuti in eccedenza rispetto al contributo riconosciuto.

Infine, la realizzazione di interventi agevolabili con le previsioni del dl Rilancio comporta, anche, un differimento dei tempi di conclusioni lavori stabiliti dalle ordinanze del Commissario per la ricostruzione. In particolare, qualora, oltre al contributo per la ricostruzione, si intenda fruire anche, del superbondus spettante per interventi di efficienza energetica «trainanti» e «trainati», i tempi previsti per la conclusione dei lavori sono prorogati di ulteriori sei mesi rispetto ai tempi individuati dalle stesse ordinanze commissariali. Per interventi antisismici su edifici con danni lievi, che rientrano nel superbondus, il termine di esecuzione dei lavori è equiparato a quello previsto per gli interventi sugli edifici con danni gravi.

—© Riproduzione riservata—