

Normativa e prassi

Anche se la volumetria è inferiore si può accedere alla detrazione

18 Luglio 2019

In caso di ricostruzione e diminuzione del volume di un immobile, il contribuente ha diritto all'agevolazione fiscale per recupero del patrimonio edilizio e per bonus mobili

Ristrutturazione image not found or type unknown Nell'ipotesi in cui il contribuente, per opera di ristrutturazione edilizia realizzata mediante demolizione e successiva ricostruzione, abbia prodotto un edificio con volumetria inferiore rispetto all'immobile preesistente, potrà beneficiare delle agevolazioni fiscali previste dalla norma. E' questa la risposta dell'Agenzia all'interpello **n. 265** del 18 luglio 2019.

Quesito

Un contribuente dichiara di aver ristrutturato un edificio ad uso residenziale mediante un intervento di demolizione e successiva ricostruzione con diminuzione della volumetria preesistente, all'interno della sagoma e dell'area di sedime esistente. L'istante chiede all'Agenzia se può accedere al beneficio della detrazione fiscale per interventi di recupero del patrimonio edilizio e del *bonus* mobili, in particolare con riferimento all'aspetto volumetrico dell'immobile. A parere del contribuente, infatti, rientra nel concetto di ristrutturazione edilizia la demolizione e la ricostruzione con volumetria inferiore.

Risposta

L'Agenzia, ripercorrendo la normativa che prevede il riconoscimento della detrazione per le spese sostenute per la ristrutturazione edilizia e per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici, richiama l'articolo 3 del Dpr n. 380/2001 che "fotografa" gli interventi di recupero del patrimonio edilizio idonei all'accesso alle agevolazioni fiscali.

Per poter identificare se la tipologia d'intervento presentata dall'interpellante possa o meno rientrare tra quelli agevolabili, bisogna richiamare anche i chiarimenti resi dal consiglio superiore dei Lavori Pubblici (CSLP), in base ai quali: *“Le modifiche apportate alla definizione degli interventi di ristrutturazione edilizia di cui al comma 1, lett. d), dell'articolo 3 del d.P.R. 380/2001 (...) consentono (...) di ritenere che gli interventi di demolizione e ricostruzione, anche con volumetria inferiore rispetto a quella preesistente, rientrino in questa fattispecie”*.

Il Consiglio chiarisce che per gli interventi di ristrutturazione edilizia non soggetti ai vincoli previsti dal decreto legislativo n. 42/2004 *“la volumetria dell'edificio preesistente costituisce attualmente l'unico parametro edilizio ed urbanistico che non può essere travalicato affinché l'intervento di demolizione e ricostruzione rientri nella fattispecie della ristrutturazione edilizia (...). In quest'ottica (...) la volumetria preesistente rappresenta lo standard massimo di edificabilità, cioè il limite massimo di volume edificabile, quando si tratta di interventi di ristrutturazione edilizia consistenti nella demolizione e ricostruzione, per i quali la norma non consente aumenti complessivi della cubatura preesistente”*.

Ne consegue che se gli interventi non sfruttino l'intera volumetria preesistente ma ne ricostruiscano soltanto una parte appaiono rientrare a pieno titolo nella fattispecie della ristrutturazione edilizia, come definita a termini di legge.

Conclude l'Agenzia, pertanto, che nel caso in cui il contribuente, per opera di ristrutturazione edilizia realizzata mediante demolizione e successiva ricostruzione, abbia prodotto un edificio con volumetria inferiore rispetto all'immobile preesistente, potrà beneficiare delle agevolazioni fiscali in argomento, nel rispetto della normativa in materia.

di

r.fo.

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/anche-se-volumetria-e-inferiore-si-puo-accedere-alla-detrazione>