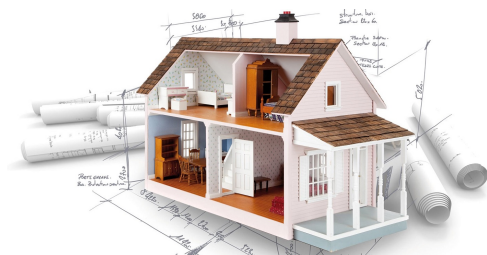


Normativa e prassi

Ampliamento in chiave antisismica: il bonus ristrutturazioni è salvo

2 Luglio 2020

Il miglioramento della stabilità e le condizioni iniziali dell'immobile devono rispettivamente risultare dall'autorizzazione dell'ente territoriale e dall'asseverazione del tecnico abilitato



Nonostante le disposizioni in materia di ristrutturazioni edilizie subordinino la fruizione delle relative agevolazioni fiscali al fatto che gli interventi siano realizzati su edifici esistenti, senza variazione volumetrica, quando l'ampliamento è dovuto all'adeguamento antisismico dell'immobile demolito e ricostruito, detti benefici sono

salvi.

Con la **risposta n. 195** del 30 giugno 2020, fornita a un'impresa di costruzioni che vuole sapere se, dopo aver demolito e ricostruito un edificio situato in zona sismica 2, ampliando la struttura preesistente in funzione antisismica, gli acquirenti delle abitazioni civili risultanti dall'intervento possono fruire sia dell'agevolazione per la ristrutturazione edilizia sia del *sisma-bonus*, l'Agenzia delle entrate afferma che ciò è possibile.

L'operazione rappresentata dalla società interpellante ha avuto sì impatti sulla volumetria con demolizione dell'edificio esistente e ampliamento dello stesso, ma tali impatti sono esclusivamente dovuti all'adeguamento antisismico dell'edificio. Ne consegue che l'intervento non debba essere considerato una "nuova costruzione" e, in quanto tale, gli acquirenti delle unità immobiliari sulle quali sono stati effettuati gli interventi di ristrutturazione potranno fruire della detrazione (articolo 16-*bis*, comma 3, del Tuir).

Per quanto riguarda il beneficio previsto per il miglioramento della stabilità degli edifici, risolve la questione - in presenza delle stesse condizioni - come nella risposta n. 196 dello stesso giorno (vedi articolo "**Sisma-bonus: più tempo per asseverare perché l'edificio è nelle zone 2 o 3**"), nella quale, in estrema sintesi, sostiene che il *bonus* è fruibile anche quando, in relazione a immobili demoliti e ricostruiti nelle zone sismiche 2 e 3, l'asseverazione del tecnico non è stata presentata contestualmente alla richiesta del titolo abitativo. Questo perché, anche nel caso in esame, l'attestazione della bontà del progetto strutturale (presentato nel 2017) non è stata a suo tempo allegata, in quanto solo con l'entrata in vigore del DI n. 34/2019, l'ambito di applicazione del *sisma-bonus* è stato esteso alle richiamate zone.

Diverso il discorso relativo allo sconto d'imposta per la ristrutturazione edilizia. Prima di tutto, l'Agenzia osserva che la detrazione (comma 3, articolo 16-*bis*, Tuir) si applica anche agli interventi descritti dall'articolo 3 del Dpr n. 380/2001, finalizzati a trasformare gli edifici attraverso "*il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte **salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza***". Le innovazioni devono risultare dal titolo amministrativo di autorizzazione dei lavori, rilasciato dal Comune o da altro ente territoriale, dal quale deve risultare, appunto, che si tratta di interventi di conservazione del patrimonio edilizio esistente e non di nuova costruzione.

L'Agenzia, quindi, anche in questo caso sostenuta dal parere favorevole del Servizio tecnico centrale del Consiglio superiore dei Lavori pubblici, conclude che l'operazione rappresentata dall'istante ha avuto sì un impatto sulla volumetria dell'immobile, ma l'ampliamento è derivato dall'adeguamento antisismico dell'edificio. Questo, di conseguenza, comporta che l'intervento non debba essere considerato, nel suo complesso, una "nuova costruzione" e, per tale motivo coloro che acquistano le unità immobiliari risultanti potranno fruire della detrazione per le ristrutturazioni edilizie.

di

r.fo.

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/ampliamento-chiave-antisismica-bonus-ristrutturazioni-e-salvo>