

Articolo pubblicato su FiscoOggi (<http://fiscooggi.it>)

Normativa e prassi

Immobilabile da demolire e ampliare: niente Superbonus senza l'abilitazione

7 Gennaio 2021

L'agevolazione non spetta neanche per i lavori da effettuare sull'immobile della parrocchia, da adibire in parte ad alloggi per i religiosi e in parte ad asilo d'infanzia, che non sia anche Onlus, Odv o Aps



Superbonus ad ampio raggio, ma non per tutti. Un intervento di demolizione, ricostruzione e aumento volumetrico di un'unità abitativa, in assenza del titolo abilitativo che autorizza i lavori e che attesta la spettanza del *Superbonus*, non potrà fruire dell'agevolazione. Parimenti no alla *maxi*-detrazione per l'immobile di proprietà della parrocchia, se non rientra espressamente

tra le Onlus, Odv o Aps, non essendo l'ente religioso compreso tra i soggetti beneficiari indicati dalla norma. Sono, in sintesi, le conclusioni delle risposte dell'Agenzia **n. 11** e **n. 14** del 7 gennaio 2021.

Risposta n. 11/2021

La domanda riguarda la fruizione del *Superbonus* per interventi di riduzione del rischio sismico di un edificio demolito e ricostruito con aumento volumetrico. L'Agenzia chiarisce che l'agevolazione spetta solo se i lavori di ristrutturazione con l'ampliamento dei metri quadri risultino dal titolo amministrativo che autorizza i lavori per i quali il contribuente intende beneficiare di agevolazioni fiscali.

L'Agenzia, al riguardo, ricorda che per quanto riguarda gli interventi prospettati nell'istanza, la circolare n. 24/2020 ha precisato che l'agevolazione spetta anche a fronte di interventi realizzati

mediante demolizione e ricostruzione inquadrabili nella categoria della ristrutturazione edilizia ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera d) del Dpr n. 380/2001 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia). L'Agenzia ha rilevato, inoltre, che, in base al decreto "Semplificazione", rientrano tra gli interventi di ristrutturazione edilizia *"gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana"*. La relazione illustrativa della disposizione, per quanto riguarda l'aumento volumetrico, precisa che *"L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. È evidente l'obiettivo della norma di evitare che la previsione nei piani di rigenerazione urbana di incentivi volumetrici in caso di interventi di demolizione e ricostruzione porti, in realtà, a qualificare l'intervento come una nuova costruzione soggetta ad un differente regime giuridico (in termini di titolo edilizio richiesto, onerosità dello stesso, disposizioni generali applicabili, ecc.)"*.

Nel caso di specie, il titolo abilitativo non è stato ancora richiesto al Comune o altro ente territoriale competente e, pertanto, non risulta dimostrato se l'intervento di demolizione e ricostruzione che l'istante vuole realizzare può essere compreso tra i lavori di ristrutturazione edilizia definite dall'articolo 3, comma 1, lettera d) del Dpr n. 380/2001.

In conclusione, solo se l'intervento di demolizione e ricostruzione rientra tra quelli di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d) del Dpr n. 380/2001, come risultante dal titolo amministrativo, e i lavori rientrano nel *Superbonus* o di recupero del patrimonio edilizio di cui all'articolo 16-bis del Tuir, l'istante potrà fruire delle agevolazioni.

Risposta n. 14/2021

Gli enti religiosi non sono compresi tra i soggetti beneficiari del *Superbonus* espressamente indicati dalla normativa. Tali enti potranno fruire della *maxi*-detrazione solo se inclusi anche tra le Onlus, tra le organizzazioni di volontariato (Odv) o tra le associazioni di promozione sociale (Aps) iscritte nei registri, quei soggetti cioè, indicati nell'articolo 119, comma 9, lettera d-bis) del decreto "Rilancio", ammessi senza limitazioni all'agevolazione, per tutti gli interventi agevolabili, indipendentemente dalla categoria catastale e dalla destinazione dell'immobile oggetto degli interventi. Diversamente, tali enti potranno beneficiare del *Superbonus* solo per le spese sostenute per interventi realizzati sulle parti comuni degli edifici condominiali, qualora partecipino alla

ripartizione delle spese in qualità di condomino. La parrocchia quindi non potrà fruire della maggiore detrazione del 110% sui lavori da effettuare sull'immobile di sua proprietà, da adibire in parte agli alloggi per i religiosi e in parte a un asilo d'infanzia.

Resta fermo che la parrocchia possa beneficiare dell'*ecobonus* o del *sismabonus* o *bonus* facciate, ove in possesso dei requisiti richiesti dalla norma. Con riferimento alla possibilità di avvalersi delle opzioni dello sconto in fattura o della *cessione* del credito (articolo 121 del DI "Rilancio") per le spese sostenute per interventi diversi dal *Superbonus*, come gli interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazioni edilizie (articolo 16-*bis*, comma 1, lettere a) e b), del Tuir), il *sismabonus*, l'*ecobonus* e il *bonus* facciate, l'Agenzia ricorda che la detrazione per gli interventi indicati dal citato articolo 16-*bis* comma 1, lettere a) e b) spetta solo ai possessori di immobili assoggettati al reddito sulle persone fisiche, anche se non residenti, e non valgono, quindi, per gli enti non commerciali.

L'istante, quindi, in presenza di tutti i requisiti previsti dalla norma, potrà beneficiare della cessione del credito o dello sconto in fattura (articolo n. 121 del DI "Rilancio"), esclusi gli interventi di recupero del patrimonio edilizio che riguardano solo i contribuenti Irpef (articolo 16-*bis*, comma 1, lettere a) e b) del Tuir).

di

r.fo.

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/immobile-demolire-e-ampliare-niente-superbonus-senza>