

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

Normativa e prassi

## Demolizione e ricostruzione immobili: rientrano nel Superbonus, ma...

7 Gennaio 2021

Tra le condizioni, la nuova destinazione d'uso del fabbricato risultante alla fine degli interventi deve essere attestata dal provvedimento amministrativo che li autorizza



L'intervento di demolizione e ricostruzione, con la messa in sicurezza dal punto di vista antisismico di immobili esistenti, uno pertinenza (C/2), l'altro "fabbricato collabente" (F/2) fruisce del *Superbonus*, a condizione, tra l'altro, che rientri tra quelli di ristrutturazione edilizia previsti dall'articolo 3, comma 1, lettera d), del Dpr n. 380/2001, ai quali sono stati aggiunti di recente "

*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"* (10, comma 1, lettera b, n. 2 del Dl n. 76/2020). Lo precisa l'Agenzia delle entrate nell'articolata **risposta n. 17** del 7 gennaio 2021.

L'istante intende effettuare, come anticipato, lavori di demolizione e ricostruzione su alcuni immobili di sua proprietà, che comporteranno un miglioramento sismico minimo di due classi, saranno realizzati su un'unità di categoria catastale C/2, pertinenza di un'abitazione e su un "fabbricato collabente" (cioè diruto e incapace di produrre reddito), accatastato come F/2, e

avranno come risultato un immobile abitativo con volumetria inferiore alla somma delle due unità immobiliari esistenti prima degli interventi. Il contribuente confida di rientrare nel *Superbonus*, con un limite di spesa pari a 96mila euro per ciascun immobile coinvolto.

Nel consueto e opportuno ripasso della normativa di riferimento (articoli **119** e **121**, DI “Rilancio”) e della correlata prassi (circolare n. 24/2020 e provvedimenti del direttore dell'Agenzia delle entrate entrmbi dell'8 agosto - vedi articolo “**Superbonus 110%: via libera al modello per la cessione o lo sconto in fattura**” e provvedimento del 12 ottobre 2020 e “**Superbonus: un ritocco al modello, poi il via con le specifiche tecniche**”), l'Agenzia trova gli elementi giusti per chiarire la questione nella citata circolare e, in particolare, nel punto in cui precisa che l'agevolazione spetta anche a fronte di interventi realizzati mediante demolizione e ricostruzione inquadrabili nella categoria della “ristrutturazione edilizia”, così come descritta dall'**articolo 3**, comma 1, lettera d), del Dpr n. 380/2001, nell'ultima versione, quella modificata dal DI n. 76/2020 (il decreto “Semplificazione”)

Sul punto, poi, precisa che la relazione illustrativa al decreto n. 76 evidenzia che “*gli interventi di ristrutturazione ricostruttiva possono prevedere che l'edificio da riedificare presenti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e ipologiche differenti rispetto a quello originario. Inoltre, allo scopo di coordinare l'attuale definizione della ristrutturazione ricostruttiva con le norme già presenti in altre discipline incidenti sull'attività edilizia, si precisa che il medesimo edificio può presentare quegli incrementi volumetrici necessari, oltre che per l'adeguamento alla normativa antisismica (già previsto dall'art. 3, comma 1, lettera d), del DPR n. 380/2001), anche 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. 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.)”.*

In merito alla possibilità di fruire del *Superbonus* in caso di interventi realizzati su una unità censita al Catasto fabbricati nella categoria catastale F/2 (“unità collabenti”), l'Agenzia sottolinea che ciò è espressamente previsto al comma 1 dell'articolo 119 del decreto “Rilancio” (il quale rimanda agli articoli 14 e 16 del DI n. 63/2013 e che, relativamente alle detrazioni disciplinate negli articoli 14 e 16 del DI n. 63/2013, nella circolare n. 19/2020 ha ribadito che tali detrazioni

spettano anche per le spese sostenute per interventi realizzati su immobili classificati nella categoria catastale F/2 ("unità collabenti") in quanto, pur trattandosi di una categoria riferita a fabbricati totalmente o parzialmente inagibili e non produttivi di reddito, gli stessi possono essere considerati come edifici esistenti, trattandosi di manufatti già costruiti e individuati catastalmente, anche se come "fabbricati collabenti".

Inoltre, in linea con la prassi in materia di detrazioni per interventi di recupero del patrimonio edilizio, compresi quelli antisismici, attualmente disciplinate dall'articolo 16 del decreto legge n. 63/2013, sono ammesse al *Superbonus* anche le spese sostenute per interventi realizzati su immobili che solo al termine degli stessi saranno destinati ad abitazione.

Tale possibilità, tuttavia, è subordinata alla condizione che nel provvedimento amministrativo che autorizza i lavori risulti chiaramente il cambio di destinazione d'uso del fabbricato in origine non abitativo e che sussistano tutte le altre condizioni e siano effettuati tutti gli adempimenti previsti dalla norma agevolativa.

Tanto premesso, l'Agenzia conclude che, grazie alla modifica normativa attuata con il Dl n. 76/2020, gli interventi programmati dall'istante sugli immobili accatastati C/2 e F/2 entrano a pieno titolo nella lettera d) del comma 1 dell'articolo 3 del Dpr n. 380/2001, ma per fruire della *maxi*-detrazione tale circostanza deve essere comprovata da un titolo amministrativo del Comune che autorizza i lavori per i quali il contribuente intende beneficiare di agevolazioni fiscali. Infine, riguardo ai limiti di spesa il contribuente dovrà considerare il numero delle unità immobiliari censite nel Catasto fabbricati (C/2 e F/2) all'inizio dei lavori, per cui, ai fini del *Superbonus*, la spesa ammissibile sarà di 96mila euro per ciascuna delle unità immobiliari da demolire e ricostruire.

di

**r.fo.**

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/demolizione-e-ricostruzione-immobili-rientrano-nel-superbonus>