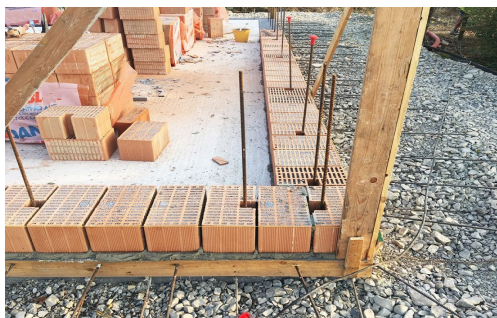


Normativa e prassi

Bonus ristrutturazioni non precluso alla “nuova costruzione” post-sisma

3 Giugno 2021

L'accesso all'agevolazione è previsto, in via generale, alle opere di manutenzione ordinaria o straordinaria effettuate su edifici residenziali già esistenti, ma lo stato di emergenza apre all'eccezione



Con la **risposta n. 389** del 21 giugno 2021, l'Agenzia delle entrate dà il via libera alla detrazione Irpef, prevista dall'**articolo 16-bis** del Tuir per gli interventi di ristrutturazione edilizia, anche in caso di demolizione e ricostruzione di immobili residenziali danneggiati irreparabilmente da eventi calamitosi, situati in territori per i quali è stato dichiarato lo stato di emergenza.

A chiedere il chiarimento è un contribuente proprietario di una bifamiliare che, a causa del terremoto del 2016, è stata dichiarata dal Comune, a seguito dello stato di emergenza disposto dal Governo, inagibile fino alla sua messa in sicurezza.

L'istante e l'altro proprietario intendono demolire i resti dell'edificio e ricostruire una nuova unità immobiliare di pari volumetria, di diversa forma e prospetti in modo da risultare a norma con le normative antisismiche, energetiche, di accessibilità e impiantistica.

Il contribuente specifica che il Comune rilascerà, per il tipo di intervento effettuato, il titolo edilizio di “nuova costruzione”, non potendo attribuire quello di “ristrutturazione” a causa del vincolo paesaggistico cui è sottoposto il fabbricato. Riferisce, inoltre, che non ha ancora ricevuto alcun contributo per la ricostruzione post-sisma.

Il quesito riguarda la possibilità di accedere, per la parte di spesa eccedente il contributo *post-sisma*, alla detrazione prevista dall'articolo 16-*bis* del Tuir nonostante la classificazione di "nuova costruzione".

La detrazione in argomento, ricordiamo, può essere applicata dalle persone fisiche per le spese di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia (articolo 3, **Dpr n. 380/2001**), effettuate su immobili residenziali. L'agevolazione si estende ad alcuni lavori di manutenzione ordinaria nel caso di interventi sulle parti comuni degli edifici (lettera a, articolo 3, **Dpr n. 380/2001**).

Il beneficio, che a regime ordinario è pari a una detrazione del 36% sull'imposta lorda per le spese sostenute fino a un massimo di 48mila euro, ha ampliato ripetutamente l'entità dello sconto d'imposta in via provvisoria. Da ultimo, la legge di bilancio 2021 ha confermato la detrazione del 50% per un limite di spesa arrivato a 96mila euro, per i costi sostenuti dal 26 giugno 2012 al 31 dicembre 2021.

Tra le condizioni, gli interventi devono essere realizzati su immobili già esistenti e, in generale, non devono riguardare nuove costruzioni (**circolare n. 121/1998**).

Ma come ogni regola, non mancano le eccezioni e, tra queste, quella prevista dalla lettera c) dell'articolo 16-*bis*, che toglie il paletto e apre al regime di favore anche agli interventi su unità immobiliari danneggiate a seguito di eventi calamitosi, anche se le opere realizzate non sono tra quelle comprese nelle tipologie delle lettere a) e b) dall'articolo del 3 del Dpr n. 380/2001 ammesse al beneficio.

Sull'argomento, la circolare n. 19/2020, in linea con la disposizione, ha riconosciuto la detrazione anche in caso di ricostruzione o ripristino dell'immobile danneggiato da calamità subordinando l'agevolazione alla dichiarazione dello stato di emergenza. Il documento di prassi ha inoltre chiarito che, in tal caso, lo sconto d'imposta può essere applicato per tutti gli interventi necessari alla ricostruzione o al ripristino dell'edificio a prescindere dalla categoria edilizia assegnata.

La lettura della disposizione fa ritenere, prosegue l'Agenzia, che l'ambito applicativo del beneficio superi i confini fissati dalle lettere da a) a d) dell'articolo 3, comma 1, del Dpr n.380/2001, estendendo l'agevolazione anche alla ricostruzione delle case non più agibili per terremoti o altri eventi, situate in zone in stato di emergenza dichiarato anche prima dell'entrata in vigore dell'agevolazione.

Tornando all'interpello, esaminata la legislazione e la prassi, l'Agenzia ritiene che l'istante possa beneficiare dell'articolo 16-*bis* effettuando la demolizione e la ricostruzione del vecchio edificio, con pari volumetria e differenti sagoma e prospetti, sempreché l'opera interessi edifici già esistenti, danneggiati e resi inutilizzabili da eventi calamitosi per i quali è intervenuta una dichiarazione dello

stato di emergenza.

Il contribuente potrà fruire della detrazione in base all'articolo 16-*bis*, comma 1, lettera c) del Tuir per la parte che eccede il contributo *post*-sisma, compresi, quindi, gli interventi di "*nuova costruzione*" eseguiti nei limiti e nel rispetto degli strumenti urbanistici previsti. Il documento di prassi specifica, infine, che la qualificazione delle opere edilizie spetta, in ogni caso, al Comune o ad altro ente territoriale competente al riguardo.

di

r.fo.

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/bonus-ristrutturazioni-non-precluso-alla-nuova-costruzione-post>