

Normativa e prassi

Demolizione e ricostruzione, il punto sui lavori ammessi al Superbonus

22 Giugno 2021

La maxi detrazione, per le spese relative all'incremento di volume, inquadrabili nella categoria della "ristrutturazione edilizia", non si applica alla parte eccedente la cubatura ante operam

superbonus In caso di demolizione e ricostruzione in chiave antisismica e di miglioramento energetico di due fabbricati vicini ubicati in zona sismica 2, il cui risultato sarà un solo edificio più grande (con sagoma e volume diversi dai preesistenti immobili), composto da due unità immobiliari, l'unico proprietario potrà fruire del *Superbonus* per i lavori antisismici, ma solo alcuni di quelli di ristrutturazione ed energetici potranno essere "trainati". Lo afferma l'Agenzia delle entrate con la **risposta n. 423** del 22 giugno 2021 fornita a un contribuente che intende realizzare quanto sinteticamente descritto.

In particolare, l'istante, nel dichiarare che solo uno dei due edifici è dotato di impianto di riscaldamento e di allacci gas, idrici ed elettrici e che gli interventi sono già stati approvati dal Comune, ritiene di potere usufruire del *Superbonus* 110% in relazione ai lavori antisismici per entrambe le unità immobiliari, nonché a quelli energetici (*Super-ecobonus*) per la sola unità dotata di impianto di riscaldamento, sia per la parte corrispondente a quella demolita e ricostruita che per la parte ampliata.

Prima di decidere sulla questione, l'Agenzia, come di consueto, ripercorre la norma di riferimento (**articolo 119**, Dl "Rilancio") e la prassi chiarificatrice degli aspetti più complessi, A tal proposito, con specifico riguardo al caso prospettato, conferma la valutazione del contribuente rispetto al fatto che la maxi agevolazione, in relazione agli interventi "trainati" di miglioramento energetico, spetti a condizione che gli edifici oggetto degli interventi abbiano determinate caratteristiche tecniche e, in particolare, siano dotati di impianti di riscaldamento funzionanti, presenti negli

ambienti in cui si realizza l'intervento agevolabile (**circolare n. 24/2020**).

Nell'ambito degli interventi "trainanti", invece, il *Superbonus* spetta sempre a fronte del sostenimento delle spese per interventi di messa in sicurezza statica delle parti strutturali degli edifici, nonché di riduzione del rischio sismico degli edifici stessi, di cui ai commi da 1-*bis* a 1-*septies* dell'**articolo 16** del Dl n. 63/2013 (*Sismabonus*). Si tratta, in particolare, degli interventi indicati nell'articolo 16-*bis*, comma 1, lettera i), del Tuir.

E ancora, in base ai chiarimenti della citata circolare n. 24/2020 *"spetta anche a fronte di interventi realizzati mediante demolizione e ricostruzione inquadrabili nella categoria della "ristrutturazione edilizia" ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lett. d) del Dpr 6 giugno 2001, n. 380"*.

Circa la possibilità di accedere al *Superbonus* per le spese relative all'incremento di volume per interventi di demolizione e ricostruzione inquadrabili nella categoria della "ristrutturazione edilizia", però, il Consiglio superiore dei Lavori pubblici ha chiarito che *"a differenza del "Super sismabonus" la detrazione fiscale legata al "Super ecobonus" non si applica alla parte eccedente il volume ante-operam"*.

Pertanto, l'istante dovrà mantenere distinte, in termini di fatturazione, le due tipologie di intervento (ristrutturazione e ampliamento) o, in alternativa, essere in possesso di un'apposita attestazione che indichi gli importi riferibili a ciascuna tipologia di intervento, rilasciata dall'impresa di costruzione o ristrutturazione ovvero dal direttore dei lavori sotto la propria responsabilità, utilizzando criteri oggettivi.

Concludendo, a parere dell'Agenzia, in presenza di tutti i requisiti e le condizioni normativamente previste, il contribuente potrà fruire del *Superbonus* sulle spese per gli interventi antisismici realizzati su entrambi gli edifici unifamiliari demoliti, mentre per quelli di riqualificazione energetica potrà accedere all'agevolazione solo in relazione alle spese sostenute per l'edificio dotato di impianto di riscaldamento, fermo restando che per tali ultime spese il beneficio non si applica alle spese sostenute per la parte eccedente il volume *ante-operam*.

Infine, considerato che il contribuente chiede anche di poter agevolare la sostituzione degli infissi, l'Agenzia osserva che, siccome i lavori di demolizione e ricostruzione possono comportare il cambiamento delle dimensioni, della posizione e dell'orientamento degli stessi, e tenuto conto che in questi casi il principio di risparmio energetico tra la situazione *ante* e *post* intervento è garantita dal rispetto dei requisiti minimi previsti dall'allegato 1) al decreto 26 giugno 2015 (decreto "Requisiti Minimi"), il quale assimila gli edifici sottoposti a demolizione e ricostruzione a nuove costruzioni, che può essere valorizzata la sola situazione finale e che, quindi, nella scheda

descrittiva predisposta secondo il modello allegato al decreto del ministro dello Sviluppo economico del 6 agosto 2020 ("decreto Asseverazioni") devono essere indicate le informazioni relative alla situazione post intervento.

di

r.fo.

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/demolizione-e-ricostruzione-punto-sui-lavori-ammessi-al>