

Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Cuneo

Via Luigi Einaudi n. 20 - 12100 CUNEO

**

QUESITI DIRITTO-FISCO-URBANISTICA: IL COLLEGIO RISPONDE

Richiedente

Geometra xxxxxxxxxxxxxxx di Alba

Quesito

Tizio, persona fisica, è proprietario di un fabbricato uso abitazione civile composto da 2 unità immobiliari con relative pertinenze; in forza di regolare titolo abilitativo edilizio, rientrando nel concetto di "ristrutturazione edilizia", Tizio demolisce il fabbricato e lo ricostruisce con ampliamento, mantenendo il numero di 2 unità immobiliari (con relative pertinenze, autorimesse e cantine).

Ai fini fiscali si chiede:

-in punto agevolazioni fiscali (50%, 65%, 110%) come è trattato un simile intervento? Le agevolazioni fiscali devono essere ricondotte alla sola volumetria preesistente e non all'ampliamento (tenuto conto che per l'A.d.e. l'ampliamento è forse sempre stato considerato "nuova costruzione" ai fini delle agevolazioni fiscali) o possono essere ricondotte all'intero fabbricato derivante dalla demolizione del preesistente più l'ampliamento (sempre ovviamente con destinazione abitazione civile)?

-ipotizzando che l'ampliamento possa usufruire delle detrazioni, tale ampliamento deve rientrare in una certa percentuale rispetto al preesistente (ad esempio fino al 10%), o non esiste un limite in tal senso e quindi anche un ampliamento del 100% è sempre e solo un ampliamento ai fini fiscali?"

Quindi il concetto generale è il seguente:

-ho un fabbricato abitativo, composto da 1/2/3 ecc. unità immobiliari;

-in base a regolare titolo abilitativo edilizio lo "ristrutturo", demolendolo e ricostruendolo più grande (quindi con ampliamento, che può essere di modesta entità o di rilevante entità);

-come si pone il nuovo fabbricato nei confronti delle varie agevolazioni fiscali oggi presenti?

Risposta

Sismabonus sì, ecobonus no

La recentissima risposta all'interpello dell'Agenzia delle Entrate n. 175 del 16 marzo 2021 precisa che, in merito alla possibilità di accedere al Superbonus per le spese relative all'incremento di volume per interventi di demolizione e ricostruzione inquadabili nella categoria della "ristrutturazione edilizia" ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lett. d) del Dpr 380/2001, Testo Unico Edilizia, la detrazione sismabonus è spettante anche per la parte risultante dall'ampliamento,

mentre la detrazione ecobonus è da limitarsi alla sola parte dell'edificio esistente e non si estende all'ampliamento.

La posizione del Fisco si collega alla Nota del 2 febbraio 2021 R.U. 031615, con la quale il Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici - interpellato a sua volta dall'Agenzia delle Entrate in funzione di chiarimenti tecnici - 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».

In tale caso, quindi, il contribuente ha l'onere di mantenere distinte, in termini di fatturazione, le due tipologie di intervento (ristrutturazione e ampliamento); oppure, in alternativa, entrare 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.

Resta fermo che, per gli interventi di efficientamento energetico, per i quali dunque si potrà fruire delle detrazioni per le sole spese relative alla parte esistente, "l'APE post operam deve essere redatto considerando l'edificio nella sua configurazione finale" (come da Risposta ENEA di cui alla sua FAQ n. 7, consultabile su: https://www.energiaenergetica.enea.it/detrazioni_fiscali/ecobonus/faqecobonus.html).

Tale conclusione - espressa in materia di superbonus, ma estendibile alle agevolazioni sismabonus ed ecobonus ordinarie, delle quali il 110% non è che un potenziamento - giunge a completamento di una serie di prese di posizione, che hanno visto le Entrate dapprima esprimere i suoi convincimenti in maniera timida - risposta n. 11 del 07.01.2021 (Superbonus - Interventi di riduzione del rischio sismico di un edificio demolito e ricostruito con aumento volumetrico - Opzione per la cessione o lo sconto in luogo delle detrazioni - Articolo 119, comma 4, e articolo 121 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 decreto Rilancio) e risposta n. 17 del 07.01.2021 (Superbonus - Interventi antisismici di demolizione e ricostruzione, realizzati su immobili censiti al catasto fabbricati C/2 e F/2 - Articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 decreto Rilancio); e poi finalmente in maniera più convinta (risposta n. 88 del 08.02.2021 (Superbonus - interventi di demolizione e ricostruzione- articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 decreto Rilancio in vigore al 31/12/2020)

In ogni caso, appare evidente che il chiarimento in commento non dissipa ogni dubbio in materia di conseguenze fiscali delle operazioni di demolizione e ricostruzione con ampliamento: e la discrepanza tra le conclusioni adottate in punto sismabonus ed ecobonus conferma chiaramente che l'argomento resta delicato dal punto di vista tributario.

Alla base, la "ristrutturazione edilizia" e non la "nuova costruzione"

Il tema va comunque affrontato muovendo dalla nuova definizione di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, lettera d), Dpr 380/2001 dettata dalla legge di conversione del Dl Semplificazioni (legge 120/2020), che ora comprende anche la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti con ampliamento; e che enuncia il principio secondo cui un intervento che sostituisce la vecchia costruzione e la amplia può essere «recupero del patrimonio edilizio esistente».

Rientrano ora infatti, 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 (...)*». Sul punto, la relazione illustrativa al decreto evidenzia che «*gli interventi di ristrutturazione ricostruttiva possono prevedere che l'edificio da riedificare presenti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche 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.)*».

Dal punto di vista tributario, la rilevanza della nuova nozione urbanistica fa sì che la qualificazione dell'intervento, come posta in essere da parte del competente ente territoriale, sia insindacabile da parte del Fisco (Risposta 564/2020).

Ne consegue che un intervento edilizio di demolizione e ricostruzione con ampliamento, inquadrato come ristrutturazione edilizia secondo i criteri del nuovo testo di legge da parte del Comune (o altro ente competente), e non invece qualificato come "nuova costruzione", può essere teatro di interventi agevolabili sismabonus anche in relazione alla nuova volumetria.

Al riguardo, può essere opportuno precisare che l'ampliamento di un fabbricato esistente è determinato, in termini percentuali rispetto all'esistente, dalle sole norme edilizie vigenti. Pertanto l'ampliamento in esame usufruisce delle agevolazioni fiscali nei limiti del rispetto delle norme edilizie: non esiste alcuna norma fiscale che fissi una qualche dimensione fissa o minima dell'ampliamento stesso, ai fini della fruizione delle agevolazioni tributarie.

Si noti che il sismabonus, anche nel caso qui sopra prospettato, di fatto ricomprende anche gli interventi edilizi agevolabili al 50%: in quanto l'esecuzione di un intervento di demolizione e ricostruzione non può ormai che sottostare alle norme antisismiche, le quali comprendono tutte le opere edili (sempre salvo quanto sopra indicato relativamente all'ecobonus per l'ampliamento).

I limiti ancora esistenti

Le aperture delle Entrate delineano in definitiva un bicchiere mezzo pieno e mezzo vuoto, stante i limiti che vengono confermati circa la non estendibilità dell'ecobonus all'ampliamento derivante da demolizione e ricostruzione.

Al riguardo, è da ricordare che analoghi limiti vengono ribaditi pure nel caso dell'intervento, diverso, della ricostruzione e ampliamento, senza previa demolizione. Qui la Risposta 24 del 08.01.2021 (Superbonus - interventi di ristrutturazione con ampliamento del volume riscaldato senza demolizione ed interventi di efficientamento energetico Articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 decreto Rilancio) continua a ribadire che non compete l'ecobonus - e neppure il sismabonus - per la parte ampliata, perché *"qualora la ristrutturazione avvenga senza demolizione dell'edificio esistente e con ampliamento dello stesso, la detrazione compete solo per le spese riferibili alla parte esistente in quanto l'ampliamento configura, comunque, una 'nuova costruzione'"*.

Appare evidente l'opportunità, all'orizzonte, di un intervento legislativo che metta ordine nella materia. Nel frattempo, è bene avere chiari sia i punti fermi che sono stati stabiliti, sia quelli ancora opachi, per potersi orientare in maniera adeguata.

26 marzo 2021

Nota finale

La risposta che precede è frutto di una iniziativa assunta dal Collegio dei Geometri e G.L. della Provincia di Cuneo nel contesto dell'attività istituzionale di formazione e supporto agli iscritti al Collegio che intendano ottenere risposte a quesiti inerenti alla professione e ad approfondire temi oggetto dei convegni a cui hanno partecipato organizzati dalla Fondazione dei Geometri e G.L. della Provincia di Cuneo. La risposta è evasa all'esito dell'esame puntuale della normativa e della prassi di riferimento, con riferimento alla data del suo rilascio, ed è resa in relazione alle sole informazioni fornite nel quesito, sul presupposto che esse siano complete.

Il Collegio si impegna a fornire la migliore risposta possibile, ma è di comune conoscenza che nei campi diritto-fisco-urbanistica l'evoluzione normativa e le diverse interpretazioni sono all'ordine del giorno, di conseguenza la risposta non è vincolante e non rende in alcun caso il Collegio responsabile, né laddove siano adottati dai fruitori della risposta comportamenti in linea con le letture e le interpretazioni del Collegio, comportamenti poi smentiti o superati da modifiche normative o da difformi interpretazioni e condotte degli uffici/enti interessati, né tantomeno laddove siano adottati dai citati fruitori comportamenti ispirati dalla risposta ma non coerenti con essa.