Sismabonus: ammessa la demolizione e ricostruzione

20 Febbraio 2018
Il "*Sismabonus*" deve intendersi ammesso anche in caso di interventi di demolizione e ricostruzione di fabbricati esistenti, a condizione che venga mantenuta la volumetria originaria.

Così sostiene l'ANCE in ordine ad una delle principali questioni sorte sulla detrazione IRPEF/IRES delle spese sostenute per interventi di messa in sicurezza statica delle abitazioni e degli immobili a destinazione produttiva situati nelle zone ad alta pericolosità sismica (cd. "*Sismabonus*", in vigore sino al 31 dicembre 2021[1]).

Nel corso degli ultimi mesi, infatti, il sistema associativo ha evidenziato numerose questioni di carattere applicativo, delle quali la più frequente riguarda la possibilità di fruire dell'agevolazione nell'ipotesi in cui l'intervento "*antisismico*" consista nella demolizione e ricostruzione di fabbricati esistenti.

A tal proposito, ed in attesa dell'emanazione di una definitiva pronuncia da parte dell'Agenzia delle Entrate, l'ANCE ritiene che non sussista alcun legittimo impedimento all'applicazione del S*ismabonus* in tale ipotesi, sempreché, in sede di ricostruzione, sia mantenuta l'originaria volumetria del fabbricato demolito[2].

In presenza di tale condizione, infatti, l'intervento rientra appieno nel novero della ristrutturazione edilizia (di cui all'art.3, comma 1, lett.d, del DPR 380/2001), configurandosi come intervento di recupero incisivo di un fabbricato esistente e non già come nuova costruzione, che, di contro, renderebbe inapplicabile l'agevolazione fiscale.

Del resto, in tal senso si è espressa più volte la stessa Agenzia delle Entrate nell'ambito sia della detrazione IRPEF per il recupero delle abitazioni (cd. "*36%*", innalzato al 50% sino al prossimo 31 dicembre 2018[3]), sia di quella spettante, ai fini IRPEF/IRES, in caso di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti (cd. *Ecobonus****[4]***).

Per quest'ultima agevolazione, ad esempio, già con la CM 36/E/2007 è stato chiarito che «*nel caso di ristrutturazioni con demolizione e ricostruzione si può accedere all'incentivo*» per la riqualificazione energetica degli edifici, restando di contro «*esclusi gli interventi relativi ai lavori di ampliamento*».

Tale concetto è stato poi ribadito più recentemente con la RM 4/E/2011, nella quale, sia nell'ambito dell'*Ecobonus* che della detrazione IRPEF del "*36%*", l'Agenzia ha nuovamente precisato la spettanza delle agevolazioni «*nell'ipotesi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione*», purché non vi sia ampliamento della volumetria, poiché in tal caso «*l'intervento si considera, nel suo complesso, una "nuova costruzione"*» esclusa dalle detrazioni[5].

Alle medesime conclusioni si ritiene di poter legittimamente giungere anche relativamente al *Sismabonus*, visto che anch'esso è diretto ad incentivare il recupero di edifici esistenti mentre è escluso per le nuove costruzioni.

Tra l'altro, gli interventi di demolizione e ricostruzione risultano pienamente conformi alla condizione imposta dall'art.16-*bis*, co.1, lett.i), del TUIR-DPR 917/1986 (al quale la norma rinvia per

l'individuazione degli interventi agevolati), in base alla quale i lavori antisismici «*devono essere realizzati sulle parti strutturali …. e comprendere interi edifici*»[6]. Tale forma di ristrutturazione edilizia, infatti, è quella che, necessariamente ed in maniera più incisiva, interessa le parti strutturali dell'edificio e coinvolge il fabbricato nella sua interezza, consentendone un completo rinnovamento delle caratteristiche strutturali.

Senza considerare, poi, che una diversa interpretazione finirebbe con il disincentivare proprio gli interventi più complessi ed incisivi di messa in sicurezza dei fabbricati strutturalmente più obsoleti, in netto contrasto con la volontà del Legislatore di massimizzare l'ambito degli incentivi, così da avviare un reale processo di messa in sicurezza del patrimonio edilizio esistente.

Emblematica in questo senso è l'estensione della detrazione fiscale agli acquirenti di abitazioni poste all'interno di edifici demoliti e ricostruiti, anche con variazione volumetrica e con un miglioramento della classe sismica rispetto al preesistente[7]. Tale misura, infatti, è stata fortemente voluta dall'ANCE ed accolta in via definitiva dal Legislatore[8],proprio perché incentiva gli interventi più strutturali che consentono di massimizzare la riqualificazione in chiave antisismica del tessuto edilizio, seppur limitatamente ai fabbricati situati in zona sismica 1.

In ogni caso, l'ANCE ha già intrapreso opportune iniziative presso l'Agenzia delle Entrate, affinché tale questione possa ufficialmente trovare soluzione positiva in una Circolare di prossima emanazione.

---

[1] Art.16, co.1*bis*-1*sexies* e co.2*bis*, del DL 63/2013, convertito con modificazioni nella legge 90/2013. *Cfr*. **ANCE *"Legge di bilancio – Focus fiscale"***– ID n. 31242 del 26 gennaio 2018.
[2]Diversamente, in caso di variazione dell'originaria volumetria, si configurerebbe una nuova costruzione, espressamente esclusa dall'ambito applicativo di tutti i bonus fiscali (sia esso il Sismabonus, piuttosto che il cd. "36%", innalzato al 50% sino al prossimo 31 dicembre 2018 o il cd. Ecobonus per la riqualificazione energetica degli edifici esistenti). Per la qualificazione dell'intervento come "ristrutturazione edilizia", l'art.3, co.1, lett.d, del citato DPR 380/2001 non richiede invece anche il mantenimento della sagoma del fabbricato preesistente (*cfr*. **ANCE *"Demolizione e ricostruzione di fabbricati– Effetti su detrazioni (50% – 65%) ed IVA"*** – ID n. 22443 del 23 ottobre 2015).
[3] *Cfr*. art. 1, co.3, lett.b, n.1 della legge 205/2017 (legge di Bilancio 2018).
[4] Prorogato e rimodulato, da ultimo dall'art.1, co.3, lett.a, della legge 205/2017 (legge di Bilancio 2018) – *cfr*. **ANCE*"Legge di bilancio – Focus fiscale"***– ID n. 31242 del 26 gennaio 2018 già citata.
[5] *Cfr.* **ANCE *"Detrazioni del 36% e del 55% – Lavori di ampliamento in base al Piano casa"* – ID n.3964** del 19 gennaio 2011.
[6] Tale dicitura normativa è stata addotta dalla Direzione Regionale delle Entrate dell'Emilia Romagna per giustificare l'esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione dall'ambito oggettivo del *Sismabonus*. Con una dubbia e non condivisibile interpretazione, infatti, la medesima DRE, in sede di risposta ad un interpello posto da un contribuente, ha negato l'accesso alla detrazione sul presupposto che gli interventi agevolati debbano consistere nel consolidamento dell'edificio esistente e non nella sua demolizione e successiva ricostruzione. Si sottolinea, in ogni caso, che tale orientamento non è stato recepito dalla Direzione Nazionale dell'Agenzia delle Entrate che, nella RM 147/E/2017, ha invece ufficializzato e chiarito tutte le altre questioni applicative oggetto del medesimo interpello – *Cfr*. **ANCE *"Sismabonus e detrazioni per la casa – I chiarimenti dell'AdE"*** – ID n. 30373 del 7 novembre 2017 e **ANCE *"Sismabonus ed Ecobonus – I chiarimenti dell'AdE"*** – ID n. 30686 del 30 novembre 2017.
[7] Detrazione pari al 75% o all'85% (a seconda del miglioramento ottenuto in termini di classe energetica dell'abitazione), del prezzo d'acquisto dell'abitazione medesima, da assumere entro il tetto massimo di 96.000 euro ed a condizione che:

· l’intervento di demolizione e ricostruzione, anche con ampliamento volumetrico (ove consentito dalle norme urbanistiche) sia eseguito da un’impresa di costruzione/ristrutturazione che provveda anche alla successiva cessione dell’abitazione

· l’acquisto avvenga entro i 18 mesi successivi al termine dell’intervento.

[8] L’agevolazione è ora disciplinata dall’art.16, co.1-*septies* del DL 63/2013, convertito con modificazioni nella legge 90/2013, così come inserito dall’art. 46-*quater* della legge96/2017, di conversione del DL 50/2017 – *Cfr.* **ANCE*“Manovra correttiva” – Pubblicata la conversione in legge del DL 50/2017”***– ID n. 29123 del 27 giugno 2017.