

Superbonus - Demolizione e ricostruzione con ampliamento - R. n.513/E/2021

29 Luglio 2021

Nell'ipotesi di demolizione e ricostruzione con ampliamento di un edificio unifamiliare, dovuto all'adeguamento alla normativa antisismica, riconosciuto il *Sismabonus* al 110% anche sulla parte ampliata, ed escluso il *Super Ecobonus* sulla nuova porzione del fabbricato.

Lo conferma l'Agenzia delle Entrate, nella **Risposta n.513/E del 27 luglio 2021**, ad un'istanza d'interpello sull'applicabilità del *Superbonus* al 110%^[1], sia nell'ipotesi di interventi antisismici che di efficienza energetica effettuati a seguito della demolizione di una unifamiliare, poi ricostruita con aumento di volumetria dal proprietario residente all'estero.

In particolare nel caso di specie, in fase di ricostruzione verranno realizzate due unità immobiliari indipendenti, e le agevolazioni fiscali (*Ecobonus*, *Sismabonus*, installazione dell'impianto fotovoltaico e di accumulo al 110%) verranno richieste unicamente su una delle due nuove abitazioni, sulla quale il Comune ha autorizzato un lieve aumento di volumetria, necessario per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Al riguardo, l'Agenzia delle Entrate ritorna sul tema^[2] dell'applicabilità del *Superbonus* nell'ipotesi di demolizione e ricostruzione, ribadendo che l'agevolazione spetta in presenza di interventi che rientrino nella categoria della "ristrutturazione edilizia" ai sensi dell'art.3, co.1, lett.d, del D.P.R. 380/2001, ferma restando la competenza del Comune ai fini della qualificazione delle opere edilizie.

In sostanza, la qualificazione dell'intervento come "ristrutturazione edilizia" deve risultare dal titolo edilizio che autorizza i lavori.

Ciò premesso, l'Amministrazione finanziaria richiama ancora una volta il **parere** ricevuto dal **Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici**^[3], nel quale è stato **affermato che** nell'ipotesi di interventi di demolizione e ricostruzione con aumento di volumetria, **«a differenza del "Supersismabonus" la detrazione fiscale legata al "Super ecobonus" non si applica alla parte eccedente il volume ante-operam»**.

Alla luce di tale chiarimento, la Risposta n.513/E/2021 conferma che, nel caso di specie esaminato, il ***Sismabonus* al 110% spetta per l'intero intervento di demolizione e ricostruzione con aumento di volumetria**, mentre l'***Ecobonus* al 110%** è **riconosciuto solo** per le **spese riferite alla porzione preesistente dell'edificio**^[4].

A tal fine, sotto il profilo della corretta documentazione delle spese sostenute, agevolabili con l'*Ecobonus* al 110%, viene ribadito che l'interessato deve:

- **distinguere**, sul piano della **fatturazione**, **le due tipologie di intervento (ristrutturazione ed ampliamento)**;

ovvero

- **ottenere un'apposita attestazione** con l'indicazione **«degli importi riferibili a ciascuna tipologia di intervento** (ristrutturazione ed ampliamento), *rilasciata dall'impresa di*

costruzione/ristrutturazione ovvero dal direttore dei lavori sotto la propria responsabilità, utilizzando criteri oggettivi».

A parere dell'ANCE tale interpretazione continua a suscitare perplessità, tenuto conto **della modifica alla nozione di “ristrutturazione edilizia” intervenuta ormai un anno fa, nella quale è stata ricompresa anche la demolizione e ricostruzione con incremento di volumetria** (nei casi previsti dalla legislazione nazionale o dagli strumenti urbanistici comunali, anche per promuovere la rigenerazione urbana)^[5].

Sempre in tema di *Superbonus*, poi, l'**Agenzia delle Entrate** ritorna sulle **modalità applicative generali del beneficio**, e **conferma i limiti di spesa massimi** (in presenza della detrazione al 110%) relativi ai **diversi interventi eseguiti** nella fattispecie esaminata^[6].

Infine, viene confermato che il **Superbonus** spetta anche ai **soggetti non residenti**, purché **titolari di redditi imponibili ad IRPEF** (ad es. come redditi fondiari), ferma restando la **possibilità di usufruire del beneficio** nelle **modalità alternative** all'utilizzo diretto della detrazione, quali la **cessione del credito** e lo **sconto in fattura**^[7].

Tali ulteriori modalità sono ammesse anche nell'ipotesi in cui il beneficiario possieda esclusivamente redditi assoggettati a tassazione separata, ad imposta sostitutiva ovvero se l'imposta lorda è assorbita da altre detrazioni o non è dovuta (come nel caso dei soggetti che rientrano nella cd. *no tax area*).

^[1] _ Cfr. l'art.119 del D.L. 34/2020, convertito, con modificazioni, nella legge 77/2020 ed ANCE “*Il Superbonus al 110% - Aggiornamento della Guida operativa ANCE*” - [ID n.43096 del 15 gennaio 2021](#).

^[2] _ Cfr. la Risposta n.175/E/2021, relativa alla demolizione e ricostruzione con aumento di volumetria di un edificio in condominio - cfr. ANCE “*Superbonus - Demolizione e ricostruzione con ampliamento - R. n.175/E/2021*” - [ID n.43994 del 18 marzo 2021](#).

^[3] _ Nota del 2 febbraio 2021, R.U. 031615.

^[4] _ Nel caso di specie, l'immobile demolito era dotato di un preesistente impianto di riscaldamento.

^[5] _ Cfr. l'art.10 del D.L. 76/2020, convertito nella legge 120/2020, che ha modificato l'art.3, co.1, lett.d, del D.P.R. 380/2001. Tra l'altro, l'interpretazione fornita dall'Agenzia delle Entrate, da ultimo, nella Risposta n.513/E/2021 contraddice quanto dalla stessa chiarito, sempre ai fini dell'*Ecobonus* potenziato, nelle precedenti Risposte n.11/E/2021 ed 88/E/2021, nelle quali, invece, tale beneficio era stato ammesso, in caso di intervento di demolizione e ricostruzione con aumento volumetrico, purché, dal titolo amministrativo rilasciato dal Comune l'intervento risultasse come una “ristrutturazione edilizia”, di cui al modificato art.3, co.1, lett.d, del D.P.R. 380/2001.

^[6] _ In particolare, i distinti limiti di spesa sono pari a: 96.000 euro per gli interventi finalizzati alla riduzione del rischio sismico (*art. 16, co.1-bis e segg., del D.L. 63/2013, convertito nella legge 90/2013*) - 30.000 euro per la sostituzione di impianti di climatizzazione invernale (*art. 119, co 1, lett. c, del D.L. 34/2020, convertito nella legge 77/2020 - cd. decreto Rilancio*) - 54.545 euro per la sostituzione di finestre comprensive di infissi (*art.1, co. 345, della legge 296/2006*) - 48.000 euro per l'installazione di pannelli fotovoltaici (*art.119, co.5, del medesimo decreto Rilancio*) - 48.000 euro per

l'installazione di sistemi di accumulo (*art.119, co. 6, del citato decreto Rilancio*). In relazione all'autonomo limite di spesa per tale ultima categoria di intervento, *cfr.* la R.M. 60/E/2020.

^[1] *Cfr.* l'art.121 del D.L. 34/2020, convertito, con modificazioni, nella legge 77/2020.

45754-Risposta n_513-E 27 luglio 2021.pdf [Apri](#)