

La risposta delle Entrate nella risoluzione 34/E. Spese suddivise non in base alle quote

# Sismabonus, benefici selettivi

## Sì a edifici demoliti e ricostruiti. No a nuove costruzioni

Pagina a cura  
di BRUNO PAGAMICI

**S**ismabonus su edifici adibiti ad abitazioni private e ad attività produttive a condizione che gli interventi concretizzino un'ipotesi di demolizione e ristrutturazione, ma non di nuova costruzione. Lo ha chiarito l'Agenzia delle entrate con la risoluzione 34/E del 27 aprile 2018 in risposta a un'istanza di interpello. Dal documento di prassi emerge inoltre che in determinati casi la spesa per l'intervento edilizio può essere suddivisa tra gli aventi diritto non in base alle proprie quote di proprietà dell'immobile, ma in base alle spese da ognuno effettivamente sostenute. Quanto agli interventi che si configurano come «interventi di nuova costruzione», l'Agenzia ha precisato che in questi casi troveranno applicazione le diverse aliquote previste per le varie fattispecie (es. prima casa, immobile strumentale, immobile di lusso, eccetera). In particolare è stato precisato che nel caso di demolizione con fedele ricostruzione può essere applicata l'aliquota Iva agevolata del 10%, mentre nel caso di demolizione e fedele ricostruzione di un'abitazione «prima casa», non potrà trovare applicazione l'aliquota Iva agevolata del 4%.

**L'interpello.** L'interpello all'Agenzia delle entrate è stato formulato da tre contribuenti, proprietari di un immobile, con l'intenzione di procedere alla sua demolizione e conseguente fedele ricostruzione di un immobile danneggiato dal terremoto. Le questioni sollevate dai contribuenti sono state le seguenti:

1) la detrazione di imposta dell'80% (sismabonus) spetta per le spese sostenute per un intervento di demolizione e fedele ricostruzione, dal quale deriva una riduzione di due classi di rischio sismico, realizzato su un'unità immobiliare (categoria catastale F/2, unità collabenti) danneggiata dal sisma?

2) in caso di risposta affermativa al primo quesito, la spesa per l'intervento edilizio può essere suddivisa tra gli aventi diritto non in base alle proprie quote di proprietà dell'immobile, ma in base alle spese da ognuno effettivamente sostenute?

3) a tali spese è applicabile l'aliquota Iva agevolata e, in caso affermativo, in quale misura?

**Le risposte dell'Agenzia.** L'Agenzia ha precisato relativamente al primo quesito, che

gli interventi consistenti nella demolizione e ricostruzione di edifici adibiti ad abitazioni private o ad attività produttive possono essere ammessi al sismabonus, a patto che siano rispettate tutte le condizioni previste dalla norma agevolativa e sempreché concretizzino un intervento di ristrutturazione edilizia e non un intervento di nuova costruzione. Pertanto, verificandoci un intervento di demolizione e ricostruzione di un edificio collabente, per l'applicazione della detrazione è necessario che dal titolo amministrativo, che autorizza i lavori, risulti che l'opera consista in un intervento di conservazione del patrimonio edilizio esistente e non in un intervento di nuova costruzione.

Quanto al secondo quesito, in base a quanto previsto dal Tuir in materia spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio, è possibile

usufruire della detrazione per le spese sostenute ed effettivamente rimaste a carico dei contribuenti, sempreché gli stessi siano proprietari dell'immobile, ovvero abbiano sullo stesso un diritto reale, o ne siano detentori.

Nel caso in cui più soggetti abbiano diritto alla detrazione, la stessa è ripartita in funzione della spesa effettivamente sostenuta da ciascuno, come attestata dal bonifico di pagamento e dall'intestazione delle fatture rilasciate dall'impresa che esegue i lavori (circolare n. 7/E del 4 aprile 2017). Pertanto, l'Agenzia ha concluso che nel caso in esame la spesa per l'intervento edilizio può essere suddivisa tra gli aventi diritto non in base alle proprie quote di proprietà dell'immobile, ma in base alle spese da ognuno effettivamente sostenute.

Infine (terzo quesito), l'Agenzia ha chiarito che alla fattispecie descritta



nell'istanza di interpello (demolizione con fedele ricostruzione) può essere applicata l'aliquota Iva agevolata del 10% prevista per gli interventi di ristrutturazione edilizia, a condizione che le opere siano qualificate come tali dalla documentazione amministrativa che autorizza i lavori (voce n. 127-quadecies, tab. A, parte III, dpr 633/1972). Se gli interventi si configurano come «interventi di nuova costruzione», troveranno applicazione le diverse aliquote previste per le varie fattispecie (ad esempio, prima casa, immobile strumentale, immobile di lusso, eccetera).

Inoltre, l'Agenzia ha sottolineato che, nell'ipotesi in cui l'intervento di totale demolizione e fedele ricostruzione riguardi un'abitazione «prima casa», non può trovare applicazione l'aliquota Iva agevolata del 4% per i contratti di appalto relativi alla «nuova costruzione» di tali abitazioni (n. 39, tab. A, parte II, dpr 633/1972) in considerazione del fatto che a seguito dell'interpretazione autentica operata dal Testo unico edilizia, gli interventi di demolizione e fedele ricostruzione non possono essere ricondotti alle ipotesi di nuova costruzione, bensì concretizzano interventi di recupero di edifici preesistenti (circolare n. 11/E del 16 febbraio 2007, par. 3.1).

**La novità della legge di Bilancio 2018.** L'ultima legge di Bilancio ha confermato il sismabonus fino al 2021 nella misura del 50%, con la possibilità di far salire la detrazione al 70% (75% nel caso di condomini) se in seguito ai lavori la riduzione della vulnerabilità conseguita

permette di classificare l'immobile nella classe di rischio immediatamente inferiore a quella di partenza. Così come stabilito dalla manovra 2017, con un «salto» di due classi di rischio si continua a detrarre l'80% della spesa sostenuta (85% per i condomini).

La novità introdotta dalla manovra del 2018 riguarda, invece, l'introduzione di nuova detrazione fiscale che unisce ecobonus e sismabonus.

*Nel caso in cui più soggetti abbiano diritto alla detrazione, la stessa è ripartita in funzione della spesa effettivamente sostenuta da ciascuno, come attestata dal bonifico di pagamento e dall'intestazione delle fatture rilasciate dall'impresa che esegue i lavori*

Del nuovo bonus possono beneficiare i condomini che riescono a ridurre il rischio sismico e contemporaneamente a migliorare le prestazioni energetiche dell'immobile, mettendo in atto un unico grande intervento. Il nuovo bonus si applica agli interventi sulle parti comuni di edifici condominiali ricadenti nelle zone a rischio sismico 1, 2 e 3, e spetta nella misura dell'80% se grazie ai lavori si riesce a scalare una classe di rischio.

**La normativa agevolata.** Riguardo alle spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021 per l'effettuazione di interventi relativi all'adozione di misure antisismiche (le cui procedure autorizzatorie sono iniziate dopo il 4 agosto 2013) su edifici ubicati nelle zone sismiche ad alta pericolosità (zone 1, 2 e 3) e riferite a costruzioni adibite ad abitazione e ad attività produttive, spetta una detrazione del 50%, fino a un

ammontare complessivo delle spese non superiore a 96 mila euro per unità immobiliare per ciascun anno. Inoltre, qualora dagli interventi derivi una significativa diminuzione del rischio sismico, la detrazione è maggiorata: 70% (ovvero

75% per gli interventi realizzati sulle parti comuni degli edifici condominiali) in caso di diminuzione di una classe di rischio e 80% (ovvero 85% per gli interventi realizzati sulle parti comuni degli edifici condominiali), in caso di diminuzione di due classi di rischio (sisma bonus, art. 16, commi 1-bis, 1-ter, 1-quater e 1-quinquies, d.l. 63/2013).

Gli interventi rilevanti per l'applicazione delle suddette disposizioni sono quelli relativi «all'adozione di misure antisismiche con particolare riguardo all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica, in particolare sulle parti strutturali, per la redazione della documentazione obbligatoria atta a comprovare la sicurezza statica del patrimonio edilizio, nonché per la realizzazione degli interventi necessari al rilascio della suddetta documentazione. Gli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche e all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica

devono essere realizzati sulle parti strutturali degli edifici o complessi di edifici collegati strutturalmente e comprendere interi edifici e, ove riguardino i centri storici, devono essere eseguiti sulla base di progetti unitari e non su singole unità immobiliari».

In aggiunta, in occasione dell'interpello, l'Agenzia delle entrate ha sottolineato che il Consiglio superiore dei lavori pubblici (parere n. 27/2018) ha precisato che:

- rientrano tra gli interventi di «ristrutturazione edilizia» quelli di demolizione e ricostruzione di un edificio con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, e, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli (dlgs 42/2004), gli interventi di demolizione e ricostruzione che rispettino la medesima sagoma dell'edificio preesistente;

- tali interventi di demolizione e ricostruzione rappresentano un'efficace strategia di riduzione del rischio sismico su una costruzione non adeguata alle norme tecniche di settore e, pertanto, possono certamente rientrare fra quelli indicati dall'articolo 16-bis, comma 1, lett. i), Tuir, relativi all'adozione di misure antisismiche.

## Sismabonus demolizione e ricostruzione

La ris. 34/E chiarisce che ai lavori di demolizione con ricostruzione si applica l'aliquota Iva 10% purché le opere siano qualificate come tali

Per le abitazioni singole, la detrazione è di 96 mila euro per unità immobiliare per ciascun anno e va ripartita in cinque rate annuali

La detrazione parte dal 50% delle spese per passare al 70% (75% per edifici condominiali) per interventi che determinano il passaggio a una classe di rischio inferiore e 80% (85% per edifici condominiali) per passaggio a due classi di rischio inferiori)

La detrazione sarà ripartita in 10 rate annuali e verrà calcolata su una spesa massima di 136 mila euro moltiplicata per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio (si tratta della somma del tetto di 96 mila euro per unità immobiliare previsto dal sismabonus «tradizionale» e di quello di 40 mila euro per unità immobiliare fissato per l'ecobonus)