

Detrazioni del 36% e del 55% – Lavori di ampliamento in base al “Piano casa”

19 Gennaio 2011

Nell'ipotesi di demolizione e ricostruzione di un fabbricato con ampliamento di volumetria, secondo le disposizioni previste dalla normativa regionale, in attuazione del cd. “Piano casa”, è esclusa l'applicabilità delle detrazioni del 36% e del 55%, riconosciute, rispettivamente, per gli interventi di recupero edilizio delle abitazioni e di riqualificazione energetica degli edifici esistenti.

Diversamente, ove l'intervento di ampliamento venga eseguito, in base al “Piano casa”, nell'ambito di una ristrutturazione che non comporti la demolizione dell'edificio originario, le citate agevolazioni spettano unicamente per le spese riferibili ai lavori sulla porzione preesistente del fabbricato.

Questi i chiarimenti forniti dall'Agenzia delle Entrate con la **Risoluzione n.4/E del 4 gennaio 2011**, che si è espressa a proposito dell'applicabilità delle detrazioni del 36%^[1] e del 55%^[2] in presenza di lavori di ristrutturazione ed ampliamento, con o senza demolizione dell'edificio originario, effettuati in osservanza della normativa regionale di attuazione del cd. “Piano casa”, introdotto dall'art.11 del D.L. 112/2008, convertito, con modificazioni, dalla legge 133/2008^[3] (*cfr. Manovra 2009 – Conversione in legge del D.L. 25 giugno 2008, n. 112 del 1° settembre 2008*).

In particolare, a seguito dell'intesa raggiunta in Conferenza Stato-Regioni ed Enti locali il 31 marzo 2009, che costituisce la base giuridica per l'emanazione delle leggi regionali in materia, è stato stabilito che i Comuni possano autorizzare l'ampliamento degli edifici a destinazione residenziale fino al 20% del loro volume o della superficie coperta.

Nell'ipotesi di demolizione e ricostruzione di edifici abitativi esistenti, tale percentuale può salire fino al 35% se l'intervento prevede l'utilizzo degli strumenti della bioedilizia, ovvero l'installazione di impianti ad energie rinnovabili.

In tal ambito, l'Agenzia delle Entrate ricorda, innanzitutto, che, sotto il profilo urbanistico, un intervento è riconducibile fra quelli di “ristrutturazione edilizia” nell'ipotesi in cui i lavori comprendano la demolizione e ricostruzione dell'edificio originario, senza aumento di volumetria e sagoma^[4].

Diversamente, ove i lavori di ricostruzione producano un ampliamento della volumetria e della sagoma del fabbricato, si configura, nel suo complesso, una “nuova costruzione”^[5].

Ciò premesso, l'Agenzia delle Entrate, richiamando alcune pronunce precedenti^[6], conferma che, anche con riferimento ad interventi edilizi eseguiti nell'ambito del “Piano casa”, ed agevolabili con le detrazioni del 36%, ovvero del 55%:

Ü nell'ipotesi di **ristrutturazione con demolizione e ricostruzione**, le citate **agevolazioni competono «solo in caso di fedele ricostruzione, nel rispetto di volumetria e sagoma dell'edificio preesistente»**;

Ü diversamente, in caso di **demolizione e ricostruzione con ampliamento**, le **detrazioni non spettano**, «in quanto l'intervento si considera, nel suo complesso, una “nuova costruzione”»;

Ü al contrario, ove la **ristrutturazione** avvenga **senza demolizione** dell'edificio esistente e con ampliamento dello stesso, le **detrazioni del 36% e del 55% competono «solo per le spese riferibili alla parte esistente in quanto l'ampliamento configura, comunque, una “nuova costruzione”** ».

Sotto tale ultimo profilo, si ricorda che, per quanto riguarda la **detrazione del 55%**, l'Agenzia delle Entrate, con la C.M. n.39/E/2010 ha chiarito che:

- restano, comunque, **esclusi dal beneficio** gli **interventi di “riqualificazione energetica globale”**^[7], in quanto, per questi, l'agevolazione è subordinata al rispetto di determinati valori limite di fabbisogno di energia primaria annuo^[8], da calcolarsi con riferimento all'intero edificio, comprensivo, quindi, anche della porzione ottenuta dall'ampliamento;
- di contro, possono ritenersi **agevolati** gli **altri interventi energetici**^[9], per i quali la detrazione è subordinata alle caratteristiche tecniche dei singoli elementi costruttivi o dei singoli impianti, fermo restando che qualora, con tali interventi, siano **realizzati impianti a servizio dell'intero edificio** (ivi compresa anche la parte ampliata), occorre **individuare le spese riferibili alla porzione esistente** del fabbricato, mediante un **criterio di ripartizione** proporzionale, basato sulle **quote millesimali** (*cfr. C.M. n.21/E/2010 e Agevolazioni per il risparmio energetico (55%) – Nuovi chiarimenti dall'Agenzia delle Entrate del 26 aprile 2010*).

^[1] Ai sensi dell'art.1, della legge 27 dicembre 1997, n. 449 e successive modificazioni.

^[2] Ai sensi dell'art.1, commi 344-347, della legge 27 dicembre 2006, n. 296 e successive modificazioni.

^[3] In attuazione dell'art.11, comma 1, del D.L. 112/2008, il “Piano nazionale di edilizia abitativa” è stato emanato con D.P.C.M. 16 luglio 2009.

^[4] Ai sensi dell'art.3, comma 1, lett.d, del D.P.R. 380/2001.

^[5] Ai sensi dell'art.3, comma 1, lett.e, del citato D.P.R. 380/2001.

^[6] Cfr., per quanto riguarda la detrazione del 36%, la C.M. n.57/E/1998 e, per la detrazione del 55%, le C.M. n.36/E/2007, e n.39/E/2010 – cfr. anche *Detrazione del 55% – Chiarimenti sui lavori “energetici” agevolabili del 12 luglio 2010*.

^[7] Art.1, comma 344, legge 296/2006 e successive modifiche.

^[8] Di cui all'Allegato A del D.M. 11 marzo 2008.

[9] Di cui all'art.1, commi 345-347, della medesima legge 296/2006 (riguardanti, in particolare, gli interventi energetici relativi alle strutture opache orizzontali e verticali, alla sostituzione di finestre comprensive di infissi, all'installazione di pannelli solari per la produzione d'acqua calda ed alla sostituzione di impianti di climatizzazione invernale).

3964-Risoluzione n.4-E del 4 gennaio 2011.pdf [Apri](#)