Nuova nozione di “ristrutturazione edilizia” – Applicabilità delle detrazioni fiscali

30 Gennaio 2014

Ammessa la detrazione IRPEF “potenziata” al 50% per la demolizione e ricostruzione di un fabbricato, con la stessa volumetria, che comporti lo spostamento di lieve entità dell’immobile rispetto all’area di sedime originaria.

Lo precisa una **risposta del Ministero dell’economia e finanze ad un’interrogazione parlamentare** formulata nel corso del *question time* del 22 gennaio 2014 presso la Commissione VI (Finanze) della Camera[1], avente ad oggetto la possibilità che, nell’ambito di un intervento di demolizione e ricostruzione, il fabbricato venisse spostato lievemente rispetto all’area di sedime originaria.

La pronuncia appare di particolare interesse per il settore delle costruzioni perché tiene conto della nuova nozione urbanistica di “ristrutturazione edilizia”[2], contenuta nell’art.3, co.1, lett.*d*, del D.P.R. 380/2001 (cd. “*Testo unico dell’edilizia*”)[3] nella quale ora rientrano, tra gli altri, anche gli interventi consistenti nella «*demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria*».

Come noto, infatti, è stato eliminato il riferimento al rispetto della “sagoma” dell’edificio in caso di interventi di demolizione e ricostruzione.

Quindi, la nuova disposizione non richiede più, nell’ambito di lavori di demolizione e ricostruzione, il mantenimento della sagoma originaria dell’edificio, ferma restando la qualifica dell’intervento come “ristrutturazione edilizia” in costanza di volumetria[4].

La predetta modifica normativa si riflette sia sul regime applicabile ai fini delle detrazioni per il recupero (cd. “50%”) e l’efficientamento energetico (cd. “65%”)[5] degli immobili, sia sull’aliquota IVA applicabile alle prestazioni dipendenti da contratti d’appalto relative gli interventi edilizi[6].

Sotto tale profilo, si ricorda, infatti, che entrambe le detrazioni si applicano agli interventi eseguiti su “edifici esistenti” (ossia, tra l’altro, in caso di “ristrutturazione”), mentre sono escluse per i lavori di “nuova costruzione”.

Ciò vale anche ai fini IVA, per la quale viene riconosciuta l’applicabilità dell’aliquota ridotta al 10% per l’esecuzione degli interventi edilizi individuati nel medesimo art.3, co.1, lett.*d*, del D.P.R. 380/2001, nella sua nuova formulazione introdotta dal “*Decreto Fare*”.

Alla luce della nuova definizione di “ristrutturazione edilizia”, nella citata risposta all’interrogazione n.5-01866, il **Ministero dell’economia e finanze**[7], **chiarisce** che, in caso di demolizione e ricostruzione di un fabbricato, l’**eliminazione**, dalla predetta categoria di intervento edilizio, del **riferimento** alla **sagoma**[8], **consente**, sul piano urbanistico, lo **spostamento** «***di lieve entità***» **del fabbricato** in **fase** di **ricostruzione**, rispetto all’area di sedime originaria.

Di conseguenza, dal predetto **chiarimento si evince** che:

– nella **nuova nozione di “ristrutturazione edilizia” rientrano** anche gli **interventi** di **demolizione** e **ricostruzione** con **mantenimento** della **volumetria** e **variazione** della **sagoma** dell’edificio;

– la **variazione** della **sagoma può consistere** anche nello **spostamento** «***di lieve entità***» in fase di ricostruzione del **fabbricato**;

– **sotto il profilo fiscale**, per la **demolizione** e **ricostruzione**, in costanza di volumetria e **con leggero spostamento** del fabbricato, **è applicabile** la **detrazione IRPEF** “potenziata” **del 50%** per le ristrutturazioni edilizie[9].

Il citato orientamento dell’**Amministrazione finanziaria** assume particolare importanza perché, tenendo conto dell’evoluzione normativa avvenuta sul piano urbanistico, **ammette**, in relazione ad interventi di demolizione e ricostruzione, senza aumento di volumetria, un **ampliamento** delle

fattispecie fin'ora **agevolabili** ai fini della **detrazione** del 50% per il recupero edilizio:
– **in modo espresso**, in presenza di **variazione** della **sagoma consistente** nel **leggero spostamento** del **fabbricato rispetto** all'originaria **area** di **sedime**;
– **indirettamente**, per tutte le **altre ipotesi riferite** alla **variazione** della **sagoma**.
Nello stesso ambito, si ricorda che, con riferimento all'**applicabilità** della **detrazione** del **65%** per la **riqualificazione energetica** degli edifici, anche l'ENEA, in risposta ad una propria faq (n.68-*bis*)[10], ha riconosciuto l'applicabilità del beneficio nell'ipotesi di interventi che comportino la demolizione e ricostruzione dell'immobile, con variazione della sagoma, ed il mantenimento della volumetria preesistente[11].
In sostanza, alla luce del nuovo assetto normativo, l'ENEA ammette un allargamento dell'ambito applicativo della detrazione del 65%, tenuto conto che i medesimi interventi, prima qualificati urbanisticamente come "nuova costruzione", ora rientrano nella nozione di "ristrutturazione".
Pertanto, stante il richiamo, nella disciplina della detrazione del 55-65%, alle modalità applicative previste il cd. "36%-50%"[12] **possa valere anche** ai fini dell'**agevolazione fiscale** per il **risparmio energetico**., si ritiene che il **chiarimento fornito** con la **risposta all'interrogazione n. 5-01866**
In conclusione, la **nuova nozione** di "**ristrutturazione edilizia**" **comporta** un'**estensione** dell'**ambito applicativo**:
– della **detrazione** del **50%** per le ristrutturazioni edilizie;
– della **detrazione** del **65%** per il risparmio energetico;
– dell'**IVA** con l'**aliquota** ridotta del **10%** per le prestazioni di servizi, dipendenti da contratti d'appalto, relative ad interventi di recupero incisivo sugli immobili.
La citata interpretazione ministeriale consente, altresì, di superare i chiarimenti, da ultimo, forniti dall'Agenzia delle Entrate con la R.M. 4/E/2011, laddove escludeva l'applicabilità delle detrazioni del 36% (oggi 50%) e 55% (oggi 65%) in presenza di lavori di ristrutturazione comportanti la variazione della sagoma dell'edificio originario.
————————————–
[1] Interrogazione n.5-01866 a firma dell'On.le Gebhard (Gruppo Misto-Minoranze Linguistiche). La risposta è stata fornita dal Sottosegretario all'economia e finanze Baretta.
[2] Come noto, la modifica, operante dal 21 agosto scorso, è intervenuta ad opera dell'art. 30, co.1, lett.*a*, del D.L. 69/2013, convertito, con modificazioni, nella legge 98/2013 (cd. "*Decreto Fare*"). *Cfr. anche ANCE "Nuova nozione di ristrutturazione – Effetti su detrazioni (65%-50%) ed IVA" – ID n.14466 del 14 gennaio 2014.*
[3] **D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380** ("*Testo unico dell'edilizia*")
art. 3 – Definizioni degli interventi edilizi
1. Ai fini del presente testo unico si intendono per:
(omissis)
d) "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente;
(omissis)

[4] Fino al 20 agosto 2013, invece, la demolizione e ricostruzione di un immobile veniva considerata come “ristrutturazione edilizia” nella sola ipotesi in cui, oltre alla volumetria, rimanesse invariata anche la sagoma del fabbricato (cd. “ricostruzione fedele”).
Diversamente, fino a tale data, la variazione della sagoma dell’edificio, nell’ambito di un intervento di demolizione e ricostruzione, configurava una “nuova costruzione”.
[5] Disciplinate dagli artt.14 e 16 del D.L. 63/2013, convertito, con modificazioni, nella legge 90/2013, che contengono la proroga delle agevolazioni potenziate per il biennio 2014-2015.
[6] Ai sensi del n.127-*quaterdecies* della Tab. A, parte III, allegata al D.P.R. 633/1972.
[7] Di concerto con il Ministero delle infrastrutture, competente in materia urbanistica.
[8] Infatti, richiamando la definizione di “sagoma” contenuta in diverse pronunce giurisprudenziali (Consiglio di Stato e Corte Costituzionale) il Ministero specifica che in tale concetto rientra anche il perimetro del fabbricato, considerato in senso verticale ed orizzontale, ossia l’ “area di sedime”, oltre all’ «*intera conformazione planivolumetrica della costruzione*».
[9] La detrazione “potenziata” al 50% è stata prorogata, da ultimo, per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2014 ai sensi dell’art.1, co.139, della legge 147/2013 (cd. “*Legge di Stabilità 2014*”). Dal 1° gennaio 2015 al 31 dicembre 2015 la detrazione “potenziata” spetterà nella misura del 40%. *Cfr. ANCE “La detrazione IRPEF del 50% per le ristrutturazioni edilizie – Le novità del 2014” – ID n. 14523 del 17 gennaio 2014.*
[10] Le faq relative all’applicabilità della detrazione per la riqualificazione energetica sono disponibili sul sito internet dell’ENEA, www.acs.enea.it.
[11] *Cfr. ANCE “Nuova nozione di ristrutturazione – Effetti su detrazioni (65%-50%) ed IVA” – ID n.14466 del 14 gennaio 2014*.
[12] *Cfr.* la C.M. 36/E/2007.

14707-risposta MEF a un’interrogazione parlamentare ALL1.pdfApri