Nuova nozione di “ristrutturazione” – Effetti su detrazioni (“65%”- “50%”) ed IVA

14 Gennaio 2014

L’ENEA riconosce l’applicabilità della detrazione del 65% per la riqualificazione energetica degli edifici esistenti nell’ipotesi di demolizione e ricostruzione di un immobile con la stessa volumetria e variazione della sagoma (risposta alla **faq n.68-*bis***).

Come noto, dal 21 agosto scorso[1], è stata modificata la definizione urbanistica di “ristrutturazione edilizia”, contenuta nell’art.3, co.1, lett.*d*, del D.P.R. 380/2001 (cd. “*Testo unico dell’edilizia*”)[2], nella quale ora rientrano, tra gli altri, anche gli interventi consistenti nella «*demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria*».

In sostanza, 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.

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”.

La modifica normativa si riflette sia sul regime applicabile ai fini delle detrazioni per il recupero (cd. “50%”) e l’efficientamento energetico (cd. “65%”) degli immobili, sia sull’aliquota IVA applicabile agli interventi edilizi.

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

Ciò premesso, la citata **risposta** dell’**ENEA**[3], **riconosce** l’applicabilità della **detrazione** del **65%** nell’ipotesi di interventi volti alla riqualificazione energetica che comportino la **demolizione** e **ricostruzione** dell’immobile, con **variazione** della **sagoma**, ed il **mantenimento** della **volumetria** preesistente.

In sostanza, alla luce del nuovo assetto normativo, l’ENEA riconosce 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”[4], risultando, così, ammessi al beneficio.

Pertanto, si ritiene che la **nuova nozione** di “**ristrutturazione**” comporti un **ampliamento** delle **fattispecie agevolabili anche ai fini**:

- della **detrazione** del **50%** per le ristrutturazioni edilizie.
- dell’**IVA** con l’**aliquota ridotta** del 10%, ai sensi del n.127-*quaterdecies*, della Tabella A, parte III, del D.P.R. 633/1972.

Infatti, sia la detrazione del 50%, che l’aliquota IVA agevolata sono riconosciute per l’esecuzione, tra l’altro, degli interventi di recupero incisivo individuati nell’art.3, co.1, lett.*c*, *d* ed *f*, del D.P.R. 380/2001 (ossia, rispettivamente, “restauro e risanamento conservativo”, “ristrutturazione edilizia” e “ristrutturazione urbanistica”).

A conferma di tale orientamento, l’ANCE ha intrapreso le più opportune iniziative presso l’Amministrazione finanziaria, affinché tali conclusioni siano formalmente recepite.

Per completezza, si evidenzia, infine, che un'interpretazione in linea con la nuova nozione di "ristrutturazione" consentirebbe di superare i chiarimenti, da ultimo, forniti dall'Agenzia delle Entrate con la R.M. 4/E/2011, che si è espressa sull'applicabilità delle detrazioni del 36% (oggi 50%) e 55% (oggi 65%) in presenza di lavori di ristrutturazione ed ampliamento, con o senza demolizione dell'edificio originario[5].

---

[1] Data di entrata in vigore della legge 98/2013, di conversione del D.L. 69/2013 (cd. "*Decreto Fare*"- *cfr*. art.30, co.6).

[2] La disposizione è stata modificata dall'art.30, co.1, lett.a, del D.L. 69/2013, convertito, con modificazioni, nella legge 98/2013, che ha eliminato il riferimento al rispetto della "sagoma" dell'edificio in caso di interventi di demolizione e ricostruzione.

[3] Le faq relative all'applicabilità della detrazione per la riqualificazione energetica sono disponibili sul sito internet dell'ENEA, www.acs.enea.it.

[4] **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)

[5] In osservanza della previgente nozione di "ristrutturazione" (ivi compresa la demolizione e ricostruzione fedele, senza aumento di volumetria e sagoma), l'Agenzia delle Entrate aveva, infatti, chiarito che:

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** (ossia con variazione di sagoma e/o volumetria), 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 aveva chiarito che:

– restano, comunque, **esclusi dal beneficio** gli **interventi** di **"riqualificazione energetica**

globale”, in quanto, per questi, l’agevolazione è subordinata al rispetto di determinati valori limite di fabbisogno di energia primaria annuo, da calcolarsi con riferimento all’intero edificio, comprensivo, quindi, anche della porzione ottenuta dall’ampliamento;

– di contro, possono ritenersi **agevolati** gli **altri interventi energetici**, 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).

14466-faq n.68-bis.pdfApri