Demolizione e ricostruzione di fabbricati– Effetti su detrazioni (50% – 65%) ed IVA

23 Ottobre 2015
L'ANCE fornisce un riepilogo sull'applicabilità delle detrazioni per il recupero edilizio (detrazione IRPEF del 50%), la riqualificazione energetica (detrazione IRPEF/IRES del 65%) e dell'IVA nell'ipotesi di interventi di demolizione e ricostruzione, alla luce della definizione urbanistica di "ristrutturazione edilizia" fornita dall'art.3, co.1, lett.*d*, del D.P.R. 380/2001 (cd. "*Testo unico dell'edilizia*")[1].

In merito, si ricorda, infatti, che nella nozione di "ristrutturazione edilizia" rientrano, tra gli altri, anche gli interventi consistenti nella «*demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria*»[2].

In sostanza, nell'ambito di lavori di demolizione e ricostruzione, non viene più richiesto il mantenimento della sagoma originaria dell'edificio, ferma restando la qualifica dell'intervento come "ristrutturazione edilizia" in costanza di volumetria[3].

La citata disciplina urbanistica si riflette, sotto il profilo fiscale, sia sul regime applicabile ai fini delle detrazioni "potenziate" per il recupero (cd. "50%") e l'efficientamento energetico (cd. "65%") degli immobili, sia sull'aliquota IVA applicabile agli interventi edilizi di demolizione e ricostruzione.

Infatti, entrambe le detrazioni si applicano agli interventi eseguiti su "edifici esistenti" ("ristrutturazione"), mentre sono escluse per i lavori di "nuova costruzione".

Ciò premesso, si riepiloga il regime di applicabilità delle detrazioni fiscali e dell'IVA a seconda della tipologia di interventi eseguiti (demolizione e ricostruzione con o senza aumento di volumetria e ristrutturazione senza demolizione):

- ***demolizione e ricostruzione con modifica, o meno, della sagoma e con stessa volumetria***

In tale ipotesi, trattandosi di "ristrutturazione edilizia", vengono riconosciute sia le detrazioni per il recupero e la riqualificazione energetica (rispettivamente, detrazione IRPEF del 50% e detrazione IRPEF/IRES del 65%)[4], sia l'IVA con l'aliquota ridotta del 10%[5].

Per completezza, si ricorda che le predette agevolazioni operano anche se, nella fase di ricostruzione, il fabbricato venisse spostato lievemente rispetto all'area di sedime originaria (*cfr*. la risposta del MEF all'interrogazione parlamentare n.5-01866 del 22 gennaio 2014)[6];

- ***demolizione e ricostruzione con modifica, o meno, della sagoma e aumento di volumetria***

In tal caso, l'ampliamento della volumetria preesistente qualifica l'intervento come "nuova costruzione", con la conseguenza che i bonus per il recupero edilizio e la riqualificazione energetica sono esclusi.

Per quel che riguarda, invece, l'applicabilità dell'aliquota IVA, questa si differenza a seconda della tipologia del nuovo fabbricato (per le abitazioni non di lusso aliquota del 10%, con riduzione al 4% in caso di "prima casa"[7], mentre per tutti gli altri fabbricati, aliquota ordinaria del 22%);

- ***ristrutturazione con aumento di volumetria senza demolizione***

Nell'ipotesi in cui, invece, la ristrutturazione avvenga senza demolizione dell'edificio esistente e con ampliamento dello stesso, le detrazioni del 50% e del 65% competono «*solo per le spese riferibili alla parte esistente in quanto l'ampliamento configura, comunque, una "nuova costruzione"*» (*cfr*. R.M. 4/E/2011)[8].

A tal fine, le spese di ristrutturazione (detraibili – fatture e bonifico) devono essere tenute distinte rispetto a quelle relative all'ampliamento (non detraibili).

Si ricorda che, per quanto riguarda la detrazione relativa al risparmio energetico, l'Agenzia delle Entrate, con la C.M. 39/E/2010 ha chiarito che:

– restano, comunque, esclusi dal beneficio gli interventi di "riqualificazione energetica globale"[9], 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.

Resta fermo 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*. anche C.M. 21/E/2010).

In ogni caso, trattandosi di "nuova costruzione", l'IVA si rende applicabile con le aliquote previste per tale intervento edilizio, come sopra illustrato.

Si evidenzia, infine, che le agevolazioni "potenziate" per il recupero e la riqualificazione energetica, attualmente applicabili per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2015, dovrebbero essere prorogate anche per il 2016 dalla legge di Stabilità, che nei prossimi giorni inizierà il suo iter al Senato.

---

[1] **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)

[2] Come noto, la modifica nella citata nozione urbanistica, operante dal 21 agosto 2013, 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] 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".

[4] *Cfr*. a tal riguardo anche la faq n. 68-*bis* dell'ENEA sull'applicabilità della detrazione del 65% alla luce della citata modifica normativa – *cfr. ANCE "Nuova nozione di ristrutturazione – Effetti su detrazioni ("65%"- "50%") ed IVA" – ID n.14466 del 14 gennaio 2014).*

[5] Ai sensi del n.127-*quaterdecies*, della Tabella A, parte III, del D.P.R. 633/1972.

[6] La citata risposta ha chiarito che, in caso di demolizione e ricostruzione di un fabbricato, l'**eliminazione**, dalla predetta categoria di intervento edilizio, del **riferimento** alla **sagoma**, **consente**, sul piano urbanistico, lo **spostamento «*di lieve entità*» del fabbricato** in **fase** di **ricostruzione**, rispetto all'area di sedime originaria.
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*» – *ANCE "Nuova nozione di ristrutturazione edilizia – Applicabilità delle detrazioni fiscali" – ID n.14707 del 30 gennaio 2014.*

[7] *Cfr.*, rispettivamente, il n.127-*undecies*, della Tabella A, parte III, ed il n.21 della Tabella A, parte II, del D.P.R. 633/1972.

[8] *Cfr. ANCE "Detrazioni del 36% e del 55% – Lavori di ampliamento in base al Piano casa" – ID n.3964 del 19 gennaio 2011*.

[9] Ai sensi dell'art.1, co.344, della legge 296/2006.