Sismabonus: OK dell'AdE per demolizione e ricostruzione

27 Aprile 2018
Accolto pienamente l'orientamento dell'ANCE: il "*Sismabonus*" è ammesso anche in caso di interventi di demolizione e ricostruzione di fabbricati esistenti, a condizione che venga mantenuta la volumetria originaria[1].

Questa la tesi dell'Agenzia delle Entrate contenuta nella **RM n.34/E del 27 aprile 2018**, che precisa, altresì, che il "*Sismabonus*" si applica anche per gli interventi di ricostruzione di edifici già danneggiati dal sisma e accatastati nella categoria F/2 ("*unità collabenti*").
Inoltre, trattandosi di intervento di ristrutturazione edilizia, si applica l'aliquota IVA ridotta del 10%.

In particolare, l'Agenzia affronta il caso di applicazione della detrazione IRPEF/IRES per interventi di riduzione del rischio sismico (cd. "*Sismabonus*", in vigore sino al 31 dicembre 2021[2]), nell'ipotesi di demolizione e ricostruzione di un fabbricato "*collabente*", già colpito dal sisma e per il quale, a seguito dei medesimi lavori, si otterrebbe la riduzione di due classi sismiche.

Sul punto, viene richiamato il parere del Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici, n.27/2018, con il quale è stato precisato che rientrano tra gli interventi di "*ristrutturazione edilizia*" (di cui all'art. 3, comma 1, lett.d, del DPR n.380/2001-Testo Unico dell'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 (di cui al d.lgs. n. 42 del 2004), gli interventi di demolizione e ricostruzione che rispettino la medesima sagoma dell'edificio preesistente.

In conformità a quanto sostenuto dall'ANCE, il medesimo Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici ha ritenuto che gli interventi di demolizione e ricostruzione rappresentano un'efficace strategia di riduzione del rischio sismico su una costruzione non adeguata alle norme tecniche medesime e, pertanto, "*dal punto di vista tecnico, detti interventi possonocertamente rientrare fra quelli di cui all'art. 16-bis, comma 1, lett. i) del TUIR, relativi all'adozione di misure antisismiche*".

Stante tale orientamento, l'Agenzia delle Entrate, nella RM 34/E/2018, precisa quindi definitivamente che gli interventi consistenti nella demolizione e ricostruzione di edifici adibiti ad abitazioni private o ad attività produttive possono essere ammessi al "*Sismabonus*", nel rispetto di tutte le condizioni previste dalla norma agevolativa, sempreché concretizzino un intervento di ristrutturazione edilizia e non un intervento di nuova costruzione.

Pertanto, ai fini dell'applicazione della detrazione, è necessario che, dal provvedimento abilitativo dei lavori, risulti che l'opera consista in un intervento di conservazione del patrimonio edilizio esistente e non in un intervento di nuova costruzione.

L'Agenzia precisa, inoltre, la modalità di ripartizione delle spese tra comproprietari, confermando che, a prescindere dalla quota di proprietà, ciascuno ha diritto alla detrazione in funzione della spesa effettivamente sostenuta, come attestata dal bonifico di pagamento contenente nella causale il richiamo normativo che dà diritto alla detrazione d'imposta, e dall'intestazione delle fatture rilasciate dall'impresa che esegue i lavori[3].

Inoltre, il beneficio può spettare anche a colui che non risulti intestatario del bonifico e/o della fattura, nella misura in cui abbia sostenuto le spese. A tal fine, è necessario che i documenti di spesa (le fatture pagate) siano appositamente integrati con il nominativo del soggetto che ha sostenuto la spesa e con l'indicazione della relativa percentuale.

Per quanto riguarda, infine, l'IVA applicabile ai medesimi interventi di demolizione e fedele ricostruzione, la RM 34/E/2018 precisa l'applicazione dell'aliquota del 10%, ai sensi del n.127-*quaterdecies*) della Tabella A, Parte III, allegata al DPR 633/1972, sempre a condizione che, nel provvedimento autorizzativo dei lavori, gli interventi siano qualificati come ristrutturazione edilizia (in base all'art.3, co.1, lett.d del DPR 380/2001).

---

[1] *Cfr.* **ANCE "*Sismabonus: ammessa la demolizione e ricostruzione*"** – ID n.31584 del 19 febbraio 2018.
[2] Art.16, co.1*bis*-1*sexies* e co.2*bis*, del DL 63/2013, convertito con modificazioni nella legge 90/2013. *Cfr*. **ANCE *"Legge di bilancio – Focus fiscale"***– ID n. 31242 del 26 gennaio 2018.
[3] *Cfr.* CM 7/E del 4 aprile 2017 e **ANCE** "***Istruzioni ai bonus fiscali per il 2016 – I chiarimenti dell'AdE nella C.M. 7/E/2017"* –**ID n. 28115 del 5 aprile 2017

32438-RM n.34-E del 27 aprile 2018.pdfApri