Diritti edificatori per lavori antisismici e Bonus edilizia – Risposta 194/E/2020

20 Luglio 2020

Ammessa la detrazione IRPEF del 50% (cd. *Bonus edilizia*) nell'ipotesi di acquisto di diritti edificatori risultanti dalla demolizione di due fabbricati, per la successiva ricostruzione di un'unità a destinazione abitativa con la stessa volumetria degli edifici demoliti e con caratteristiche antisismiche.

Questo il chiarimento dell'Agenzia delle Entrate nella **Risposta 194/E del 26 giugno 2020**, in merito all'acquisto di diritti edificatori a cui è correlata l'applicabilità della detrazione IRPEF del 50% (cd. *Bonus edilizia*) per la successiva ricostruzione di un'abitazione comportante anche la messa in sicurezza antisismica[1].

In particolare, il caso di specie riguarda l'acquisto, da parte dell'istante, di un terreno agricolo nonché dei diritti edificatori derivanti dalla demolizione di due unità immobiliari (rispettivamente di categoria catastale A/3 e C/6), al fine di edificare sull'area agricola un'abitazione utilizzando la stessa volumetria degli edifici demoliti, con la sola modifica della sagoma.

In fase di ricostruzione, l'abitazione rispetterà i requisiti normativamente previsti ai fini della riduzione del rischio sismico.

L'istante chiede, quindi, di conoscere la tipologia di detrazione spettante, il limite di spesa e le modalità di indicazione in dichiarazione, per l'intervento di ricostruzione/ristrutturazione mediante l'adozione di misure antisismiche, tenuto conto che questi non è proprietario degli immobili demoliti ma titolare dei soli diritti edificatori risultanti dalla demolizione.

Al riguardo, l'Agenzia delle Entrate, nella **Risposta 194/E/2020 conferma**, in base a propri documenti di prassi, all'orientamento della corte di Cassazione, nonché all'art.2643 del codice civile[2], che **la cd. "cessione di cubatura", ovvero il trasferimento di diritti edificatori, produce effetti analoghi alla cessione dei diritti reali immobiliari**.

Pertanto, sulla base di tale principio, l'**Amministrazione finanziaria ammette l'applicabilità delle detrazioni fiscali per gli interventi di recupero edilizio degli immobili, nell'ipotesi di acquisto dei diritti edificatori e di successiva realizzazione di lavori di ricostruzione di un fabbricato a destinazione abitativa utilizzando la stessa volumetria oggetto del trasferimento** (come "ristrutturazione edilizia").

In particolare, la Risposta 194/E/2020 **riconosce la detrazione IRPEF del 50%** (cd. ***Bonus edilizia***, in relazione alla specifica fattispecie riguardante gli **interventi** «*relativi all'**adozione di misure antisismiche***»***[3]***), per i **lavori di ricostruzione di un'abitazione** su un'area vicina a quella su cui insistevano gli **edifici demoliti**, con la **stessa volumetria** di questi ultimi e con **riduzione** del **rischio sismico**.

Inoltre, l'Agenzia delle Entrate si esprime con riferimento a:

- **limite di spesa** del ***Bonus edilizia*** spettante per l'esecuzione dell'intervento di ricostruzione.
  In linea generale, l'Agenzia delle Entrate ricorda che il limite di spesa agevolabile è pari a 96.000 per unità immobiliare, comprensivo delle relative pertinenze unitariamente considerate.
  Nell'ipotesi di interventi edilizi che comportino l'accorpamento di più unità abitative, per il calcolo del limite di spesa devono essere considerate le unità immobiliari esistenti all'inizio degli interventi edilizi e non quelle risultanti alla fine dei lavori (*cfr*. anche da ultimo, la C.M. 19/E/2020).
  Inoltre, nell'ipotesi in cui una delle unità oggetto dei lavori non sia di tipo abitativo, ma una pertinenza, per questa non opera un autonomo limite di spesa.
  Nel caso di specie, chiarisce l'Agenzia delle Entrate, occorre fare riferimento alle due unità a cui si riferiscono i diritti edificatori acquistati dall'istante, tenendo però presente che uno degli immobili (accatastato nella categoria catastale C/6) è pertinenziale.
  Di conseguenza, il limite massimo di spesa ammissibile per l'intervento è pari a 96.000 euro;
- **modalità** di **indicazione** della **dichiarazione** dei **redditi** dei **dati catastali** degli immobili oggetto degli interventi.
  In merito, la Risposta 194/E/2020 chiarisce che nella dichiarazione dei redditi devono essere **indicati** i «***dati catastali identificativi delle unità immobiliari oggetto di demolizione****, dalle quali derivano i diritti edificatori, nonché il* ***codice fiscale*** *dei* ***proprietari*** *delle stesse*».

Diversamente, nel caso di specie, viene negata l'applicabilità dell'analogo beneficio del *Sismabonus****[4]***, nel presupposto che l'asseverazione, attestante la classe di rischio sismico dell'edificio prima e dopo i lavori[5], era stata presentata in un momento successivo (nel 2019) rispetto al titolo urbanistico abilitativo (richiesto, invece, nel 2018).

Per completezza, si osserva che il successivo D.M. n.24/2020, intervenendo sulle tempistiche di presentazione dell'asseverazione, ha modificato il D.M. 58/2017, precisando che l'asseverazione debba essere allegata alla SCIA, o alla richiesta del permesso di costruire, al momento della presentazione allo Sportello Unico competente al rilascio del titolo abilitativo, "**tempestivamente e comunque prima dell'inizio dei lavori".**

---

[1] *Cfr*. l'art.16-*bis*, co.1, lett.*i*, del D.P.R. 917/1986 – TUIR.

[2] *Cfr*. Risoluzione 17 agosto 1976, prot. 250948, la R.M. 233/E/2009 ed, in senso conforme, anche la R.M. 80/E/2018, nonché la Sentenza della Cass. n.10979/2007. Anche nel codice civile è stato inserito l'art.2643, co.1, n. 2-bis, che ha previsto la trascrivibilità nei registri immobiliari dei contratti che costituiscono, trasferiscono o modificano diritti edificatori, che hanno quindi, lo stesso regime di pubblicità dei diritti reali sui beni immobili.

[3] Ai sensi dell'art.16-*bis*, co.1, lett.*i*, del D.P.R. 917/1986 – TUIR.

[4] Art.16, co.1*bis* – 1s*epties*, del D.L. 63/2013, convertito, con modificazioni, nella legge 90/2013.

[5] In base all'art.3, co.3, del D.M. 58/2017.

41052-Risposta 194-E del 26 giugno 2020.pdfApri