Demolizione e ricostruzione – OK all'IVA al 10% ed al Superbonus

9 Ottobre 2020

I lavori di demolizione e ricostruzione, secondo la nuova accezione di "ristrutturazione edilizia" introdotta dal cd. DL "*Semplificazioni*", scontano l'IVA al 10% e, se rispettate le condizioni di legge, consentono l'accesso al Superbonus al 110%.

È quanto chiarito dall'Agenzia delle Entrate con **le Risposte ad interpello n. 446 del 6 ottobre 2020** e **n.455 del 7 ottobre 2020.**

In entrambi i casi l'Agenzia delle Entrate risponde al contribuente facendo riferimento alla nuova nozione di "ristrutturazione edilizia", **introdotta dall'art.10 del DL 76/2020**[1] (cd. "DL "*Semplificazioni*"), con una modifica al co.1, lett. d), dell'art.3 del DPR 380/2001.

Ai sensi delle modifiche introdotte la disposizione ricomprende, ora, nella nozione di ristrutturazione edilizia anche gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti aventi diverse caratteristiche (es. sagoma, prospetti, sedime, caratteristiche planivolumetriche e tipologiche) e che prevedono, anche nei soli casi espressamente previsti dalla normativa vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria al fine di promuovere interventi di rigenerazione urbana.

In particolare, con la **Risposta n.446/E/2020** viene chiarito, ad una Provincia che intende demolire degli edifici per realizzare degli alloggi militari da attuare con specifici accordi di programma quadro, **che gli interventi di demolizione scontano l'IVA al 10% ai sensi del n. 127-*quaterdecies* della Tabella A, parte terza, allegata al DPR n. 633/1972.**

Ai sensi di tale norma base viene prevista, infatti, l'applicazione dell'aliquota ridotta per gli interventi che consistono, rispettivamente, nel restauro e risanamento conservativo, nella ristrutturazione edilizia e in quella urbanistica (di cui alle lettere *c*, *d* ed *e* dell'art. 31 della legge n. 457/1978)[2].

In particolare, con la Risposta 446/E/2020, l'Agenzia delle Entrate riconosce all'Ente **la possibilità di applicare l'IVA agevolata al 10% per gli interventi di demolizione e ricostruzione, richiamando la "nuova" nozione di ristrutturazione edilizia introdotta dal DL 76/2020** (cd. DL "*Semplificazioni*").

Nel caso di specie viene, poi, chiarito che nella fase di ricostruzione dell'immobile «*gli eventuali incrementi di volumetria devono essere espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali*», come stabilito nella citata nuova definizione di "ristrutturazione edilizia", in presenza di demolizione e ricostruzione.

Infine, l'Amministrazione finanziaria conferma che l'agevolazione ai fini IVA ha natura

oggettiva poiché concerne il recupero del patrimonio edilizio in genere, privato o pubblico, **e sempre ché oggetto degli interventi sia un immobile qualificabile come edificio, a prescindere dalla destinazione d'uso** (abitativa, commerciale, servizi, culto, eccetera), ossia dalla tipologia di immobile.

Con la Risposta n.455 del 7 ottobre 2020, invece, l'Agenzia delle Entrate **risponde in senso positivo** ad un contribuente che intende effettuare **interventi di demolizione e ricostruzione di un edificio unifamiliare con diversa sagoma e inferiore volumetria**, ma con miglioramento di 2 classi energetiche e diminuzione di 2 classi di rischio sismico, e chiede di poter accedere al ***Superbonus* al 110%**[3].

A tal riguardo, l'Agenzia ricorda che, proprio in tema di detrazioni potenziate al 110%, la CM 24/E del 2020 ha precisato che l'agevolazione potenziata «*spetta anche a fronte di interventi realizzati mediante demolizione e ricostruzione inquadrabili nella categoria della "ristrutturazione edilizia" ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lett. d) del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia"*».

Sul punto viene richiamata, come nella Risposta 446/E/2020, la nozione di "ristrutturazione edilizia", valida anche nell'ipotesi di demolizione e ricostruzione, nel senso modificato dal DL "*Semplificazioni*", come sopra indicato, fermo restando che spetta sempre al Comune, in ultima istanza, decidere in tema di classificazioni urbanistiche.

Sempre nello stesso interpello, in riferimento alla possibilità, per il contribuente, di fruire per gli interventi sia delle detrazioni previste per il recupero del patrimonio edilizio, sia delle detrazioni da *Superbonus*, viene ricordato che il limite massimo di spesa detraibile sarà costituito dalla somma degli importi previsti per ciascuno degli interventi realizzati, a condizione che siano distintamente contabilizzate le spese riferite a ciascuno degli interventi che danno diritto alle diverse agevolazioni.

Diversamente, nell'ipotesi in cui vengano eseguiti, sul medesimo immobile, sia interventi di recupero del patrimonio edilizio (agevolabili con il cd. *Bonus casa*) sia interventi antisismici (agevolati con il cd. *Sismabonus 110%*), nella Risposta n. 455/E/2020 viene confermato che il limite massimo di spesa ammesso alla detrazione è pari a 96.000 euro.

Infatti, gli interventi ammessi al *Sismabonus 110%* non possono beneficiare di un autonomo limite di spesa, tenuto conto che questi non costituiscono una nuova categoria di interventi agevolabili.

Occorre, infatti, ricordare che, per gli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche, vale il principio secondo cui l'intervento di categoria superiore assorbe quelli di categoria inferiore ad esso collegati o correlati.

Di conseguenza, precisa l'Amministrazione finanziaria, il *Superbonus* si applica nel limite complessivo di spesa previsto (nel caso di specie, 96.000 euro), anche alle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria necessarie al completamento dell'intervento di demolizione e ricostruzione.

---

[1] Convertito dalla legge n.120/2020.

D.P.R. 6-6-2001 n. 380

(omissis)

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 altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversi sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l’adeguamento alla normativa antisismica, per l’applicazione della normativa sull’accessibilità, per l’istallazione di impianti tecnologici e per l’efficientamento energetico. L’intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. *(omissis)*

[2] Come chiarito dall’Agenzia nella CM 11/E/2007, le previsioni contenute nella lettera d) dell’art. 31 sopra citato, sono state integrate per effetto dell’art. 3 del DPR. 380/2001, a cui è possibile richiamarsi per individuare gli interventi con aliquota agevolata.

[3] Ai sensi dell’art.119 del D.L. 34/2020, convertito, con modificazioni, nella legge 77/2020. – *Cfr. ANCE “Decreto Rilancio – Conversione in legge – Le novità in materia fiscale” – ID n.41108 del 24 luglio 2020 e “Superbonus – C.M. 24/E/2020 dell’Agenzia delle Entrate e modalità applicative”. ID N. 41309 del 24 agosto 2020*.

41901-Risposta n.446 ADE del 06 ottobre 2020.pdfApri

41901-Risposta n.455 ADE del 07 ottobre 2020.pdfApri