



ORDINE DEI DOTTORI
COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
DI PORDENONE



Anno 2018

N.RF083

INFO FLASH

La Nuova Redazione Fiscale

A cura del
dott. Andrea Cirrincione

www.redazionefiscale.it

Pag. 1 / 3

OGGETTO	SISMA BONUS - DETRAZIONE PER DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE
RIFERIMENTI	ART. 16-BIS TUIR; D.L. 63/2013; R.M. 34/2018
CIRCOLARE DEL	10/05/2018

Sintesi: l'Agenzia delle Entrate è intervenuta a fornire chiarimenti in merito alla detrazione sisma bonus per quanto attiene gli interventi di demolizione con ricostruzione.

In tale situazione, è stato chiarito che la detrazione spetta a condizione che

- *l'intervento realizzi una "ristrutturazione edilizia" (tale aspetto deve rilevarsi dal titolo amministrativo)*
- *dovendo dunque rispettare la fedele ricostruzione in termini di volumetria*

In quanto ristrutturazione edilizia trova applicazione l'aliquota Iva ridotta del 10%.

Come noto, l'art. 16 D.L. 63/2013 ha introdotto la **detrazione c.d. sisma bonus** per gli interventi relativi **all'adozione di misure antisismiche** con particolare riguardo all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica.

Tali opere devono essere:

- ➔ realizzate sulle parti strutturali di edifici o loro complessi collegati strutturalmente e comprendere interi edifici;
- ➔ eseguiti in base a progetti unitari e non su singole unità immobiliari, se attengono ai centri storici.

MODIFICHE SUSSEGUITESI NEL TEMPO: la detrazione ha subito una serie di modifiche legislative negli ultimi anni, brevemente riepilogate nel prospetto seguente:

SISMA BONUS			Fabbri- cato	Zone Sism.	DETRAZIONE		LIMITI DI SPESA	Ra- te	Periodo di sost. della spesa					
					Passaggio a classi inferiori	%								
MISURE ANTI- SISMICHE	- messa in sicurezza statica di parti strutturali		Abitaz. principale o produttivo	1 e 2	-	65%	96.000	10	dal 4/08/2013 al 31/12/2016					
	- redazione della Attestazione di sicurezza statica e relativi interventi necessari				-	50%		5	dal 1/01/2017 al 31/12/2021					
RIDUZ. DEL RISCHIO SISMICO	in generale		Abitativo (anche 2° case) o produttivo	1,2 e 3						1 classe	70%	136.000 x n° delle unità condomin.	10	dal 1/01/2018 al 31/12/2018
	su parti comuni condo- miniali	senza risp. energetico								2 classi	80%			
		con risp. energetico								1 classe	75%			
							2 classi			85%				
					1 classe	80%								
					2 classi	85%								

La legge di bilancio 2018 ha esteso la detrazione:

- alle cooperative a proprietà indivisa per interventi realizzati su immobili da esse posseduti e assegnati in godimento ai soci
- agli IACP
- agli enti aventi le stesse finalità sociali degli IACP istituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti europei in materia di "in house providing", costituiti e operanti al 31/12/2013.

CIRCOLARI INFORMATIVE – CONSULENZA TELEFONICA – EDITORIA - CONVEGNI

REDAZIONE FISCALE Srl - C.so Garibaldi n. 5 Padova (PD) – Reg. Imp. di PD e P.IVA 02001870225

Tel. 0464/480556 - Fax 0464/400613- Email: info@redazionefiscale.it

SISMA BONUS PER DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

La RM 34/2018 ha chiarito che i contribuenti possono **fruire dell'agevolazione** "sisma bonus":

- anche per le opere di **demolizione e ricostruzione di un edificio mantenendo la stessa volumetria**
- **fatte salve le sole innovazioni** necessarie per l'**adeguamento alla normativa antisismica**.

A tale proposito, l'Agenzia chiarisce quanto segue:

a) interventi richiamati dalle disposizioni sul "sisma bonus": sono quelli **elencati nell'art. 16-bis c. 1 lett. i) TUIR** e cioè quelli relativi:

- **all'adozione di misure antisismiche** con particolare riguardo all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica, in particolare sulle parti strutturali, per la redazione della documentazione obbligatoria atta a comprovare la sicurezza statica del patrimonio edilizio,
- nonché per la **realizzazione** degli **interventi** necessari al **rilascio** della suddetta **documentazione**.



Nota: gli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche e all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica devono essere realizzati sulle parti strutturali degli edifici o complessi di essi collegati strutturalmente e comprendere interi edifici e, ove interessino centri storici, devono essere eseguiti sulla base di progetti unitari e non su singole unità immobiliari.

b) interventi di ristrutturazione edilizia: l'Agenzia evidenzia (richiamando il parere n. 27/2018 del Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici) che i lavori di **demolizione e ricostruzione** rientrano tra gli interventi di ristrutturazione (art. 3 c. 1 lett. d) Dpr 380/2001) nel solo caso in cui si tratti di cd. "fedele ricostruzione", e cioè laddove:

- in esito ai lavori risulti la **stessa volumetria del preesistente**
- **fatte salve le sole innovazioni** necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica (in relazione alle quali si potrà ottenere un aumento di volume)
- per i **solli immobili "vincolati"** (D.lgs. 42/2004) l'intervento deve rispettare **anche la medesima sagoma dell'edificio preesistente** (dal 2014 tale requisito è venuto meno per tutti gli altri immobili).

Esempio: costituisce "fedele ricostruzione" la riedificazione che mantenga la stessa posizione dei muri perimetrali che, tuttavia, vengono ispessiti (correlativo aumento di volume complessivo) per attribuire la sicurezza statica richiesta dalle norme antisismiche.

Nel citato Parere è stato, poi, affermato che gli interventi di demolizione e ricostruzione *"rappresentano una efficace strategia di riduzione del rischio sismico su una costruzione non adeguata alle norme tecniche [ndr.: dell'antisismica] e, pertanto, dal punto di vista tecnico, detti interventi possono certamente rientrare fra quelli di cui all'art. 16-bis, comma 1, lett. i) del TUIR, relativi all'adozione di misure antisismiche"*.

CONCLUSIONE: l'Agenzia conclude quindi che, in presenza di demolizione e ricostruzione di un edificio (abitativo o produttivo) precedentemente non a norma in relazione all'antisismica:

- **spetta il "sisma bonus"** purché le opere si concretizzino in una **"ricostruzione fedele"**
- **sull'intera spesa sostenuta** (nei limiti di legge), in quanto l'opera si presume interamente finalizzata all'adeguamento antisismico
- trovando, peraltro, applicazione **l'aliquota Iva del 10%** proprio delle ristrutturazioni (anche in presenza dei requisiti "prima casa" del committente – conferma della CM 11/2007).



RICOSTRUZIONE INFEDELE: ove l'opera dovesse qualificarsi come ricostruzione non fedele, in quanto

- si è verificato un aumento di volume (non conseguente al mero adeguamento antisismico)
- l'immobile vincolato non ha mantenuto la medesima sagoma

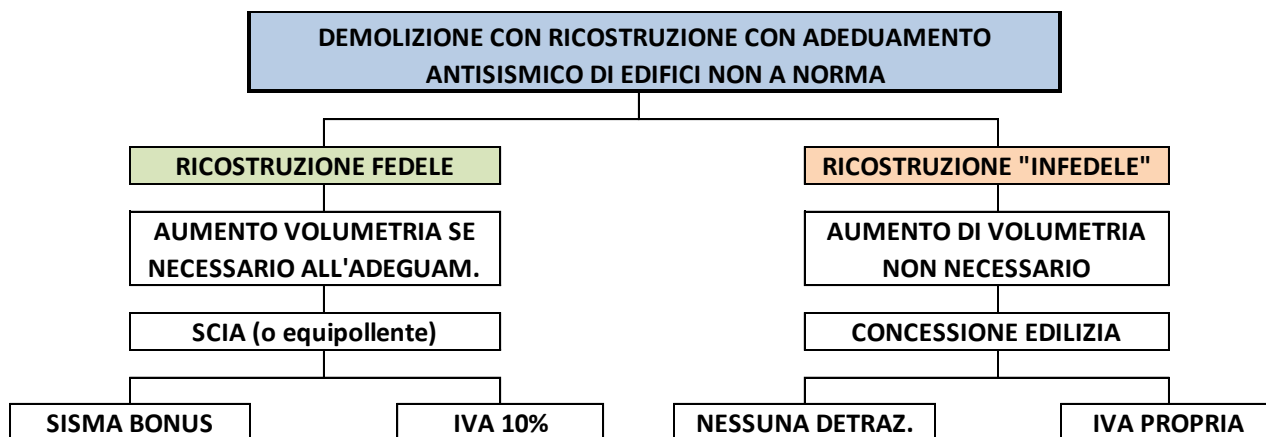
viene ad **inquadarsi integralmente quale "nuova costruzione"**, con conseguente **disapplicazione:**

- sia del **sisma bonus**
- che della **detrazione per ripristino del patrimonio immobiliare** (si veda la RM 11/2004) oltre alla applicazione dell'aliquota propria prevista per la costruzione.

L'agenzia ribadisce, infine, che la **condizione** che trattasi di intervento di ristrutturazione edilizia (e non invece di nuova costruzione) deve risultare dal titolo amministrativo che autorizza i lavori.

Esempio: in generale si dovrà essere in presenza di una SCIA (o documento analogo) che indichi l'opera quale ristrutturazione (con silenzio assenso o approvazione espressa da parte del Comune).

Al contrario, il rilascio da parte di quest'ultimo di una "concessione edilizia" farà presumere l'esistenza di una nuova costruzione (a causa della presenza di un aumento di volume).



RIPARTIZIONE DELLE DETRAZIONE

L'Agenzia ha fornito chiarimenti circa le modalità di ripartizione della detrazione in caso di immobile in comproprietà. A tal fine l'agenzia ribadisce che in presenza di **più legittimati alla detrazione**:

- questa spetta in relazione alle spese sostenute (ed effettivamente rimaste a carico)
- non in relazione alla quota di proprietà dell'immobile.

Nota: la ripartizione della spesa in funzione della spesa sostenuta deve risultare dal bonifico di pagamento e dall'intestazione delle fatture. Tuttavia, il beneficio **può spettare anche al soggetto che non risulti intestatario del bonifico e/o fattura**; a tal fine, è necessario procedere all'integrazione dei documenti di spesa e in particolare delle fatture pagate con il nominativo del soggetto che ha proceduto al pagamento e con l'indicazione della relativa percentuale (da ultimo le **CC.MM. 7/2017 e 7/2018**).

