



ORDINE DEI DOTTORI
COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
DI PORDENONE



Anno 2019

N.RF104

INFO FLASH

La Nuova Redazione Fiscale

A cura del
dott. Andrea Cirincione

www.redazionefiscale.it

Pag. 1 / 3

OGGETTO	ACQUISTO UNITÀ IMMOBILIARI IN FABBRICATI INTERAMENTE RISTRUTTURATI - DETRAZIONE
RIFERIMENTI	RISPOSTA 150/2019, ART. 16-BIS CO. 3 TUIR – RM 4/2011; CM 7/2018
CIRCOLARE DEL	6/06/2019

Sintesi: l'Agenzia ha chiarito che la detrazione nel caso di acquisto di unità immobiliare facente parte di un immobile completamente ristrutturato dall'impresa di ristrutturazione cedente (pari al 50% calcolata sul 25% del prezzo di acquisto, nel limite di spesa di € 96.000), se l'intervento di ristrutturazione è consistito:

- *nella demolizione con ricostruzione: la detrazione spetta solo se la ricostruzione è "fedele" (nessun aumento di volumetria)*
- *nella ristrutturazione senza demolizione: laddove le opere abbiano comportato un ampliamento di volume dell'edificio la detrazione spetta solo sulla quota di prezzo idealmente riferibile al volume dell'edificio preesistente (da certificare da parte dell'impresa edile), non anche sul volume riferito all'ampliamento.*

Con la **risposta 150/2019**, l'Agenzia Entrate ha analizzato la detrazione del 50%:

- ➔ prevista per gli **acquisti di unità immobiliari site in edifici completamente ristrutturati** da imprese di costruzione (o cooperative edilizie) che, entro i **18 mesi successivi alla fine lavori** provvedono alla vendita (o assegnazione) dell'immobile
- ➔ nel particolare caso in cui i lavori di ristrutturazione
 - comportino anche un ampliamento dell'edificio, con o senza variazione della volumetria
 - a seconda che il fabbricato esistente sia stato demolito, o meno.

ACQUISTO IMMOBILI RISTRUTTURATI: DETRAZIONE

L'art. 16-bis, c.3, Tuir prevede la detraibilità:

- ➔ delle spese sostenute per l'**acquisto di unità immobiliari site in edifici completamente ristrutturati** da imprese di costruzione o cooperative edilizie che, entro i **18 mesi successivi alla fine lavori** provvedono alla vendita/assegnazione dell'immobile.



Art. 16-bis, comma 3, TUIR: "3. La detrazione di cui al comma 1 (ristrutturazione edilizia) spetta anche nel caso di interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia di cui di cui alle lettere c) e d) del comma 1 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, riguardanti interi fabbricati, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie, che provvedano entro diciotto mesi dalla data di termine dei lavori alla successiva alienazione o assegnazione dell'immobile. La detrazione spetta al successivo acquirente o assegnatario delle singole unità immobiliari, in ragione di un'aliquota del 36 per cento (50%) del valore degli interventi eseguiti, che si assume in misura pari al 25 per cento del prezzo dell'unità immobiliare risultante nell'atto pubblico di compravendita o di assegnazione e, comunque, entro l'importo massimo di 48.000 euro".

RESTAURO/RISANAM. CONSERVATIVO	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	NUOVA COSTRUZIONE
che provvedono entro diciotto mesi (dal 1° gennaio 2015) dalla fine dei lavori alla vendita/assegnazione. La detrazione per recupero edilizio è calcolata sul 25% del prezzo all'acquirente/ assegnatario		Nessuna detrazione

DETRAZIONE

50% del 25%
del prezzo di acquisto

nel limite massimo complessivo
di € 96.000,00

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

AMPLIAMENTO DELL'EDIFICIO: QUANDO SPETTA LA DETRAZIONE

Nel caso di interventi che comportino l'**ampliamento dell'edificio**, l'Agenzia delle Entrate ribadisce la posizione già assunta in passato (RM 4/2011 e CM 7/2018) chiarendo che, ai fini dell'applicazione della detrazione ex art. 16-bis, è necessario distinguere:

- **demolizione e ricostruzione con ampliamento;**
- **ampliamento che non deriva dalla demolizione dell'esistente.**

IPOTESI 1 – DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE CON AMPLIAMENTO EDIFICIO

Nell'ipotesi di ristrutturazione con **demolizione e ricostruzione**:

- la detrazione compete solo in caso di **fedele ricostruzione**
- nel rispetto della volumetria dell'edificio preesistente;

conseguentemente

- **nell'ipotesi di demolizione e ricostruzione con ampliamento della volumetria preesistente**, la detrazione **non spetta** in quanto l'intervento si considera, nel suo complesso, una "nuova costruzione".

L'art. 3, c. 1, lett. d) DPR n. 380/2001 (cd. "Testo unico in Edilizia"), come riformulato dall'art. 30, c. 1, lett. a) DL 69/2013, ha definito la fattispecie degli interventi di ristrutturazione edilizia:

- eliminando il riferimento al rispetto della "sagoma" per gli interventi di demolizione e successiva ricostruzione (con la sola eccezione degli immobili "vincolati" dalle soprintendenze)
- ed imponendo il solo rispetto della **volumetria preesistente!**
 - facendo, peraltro salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

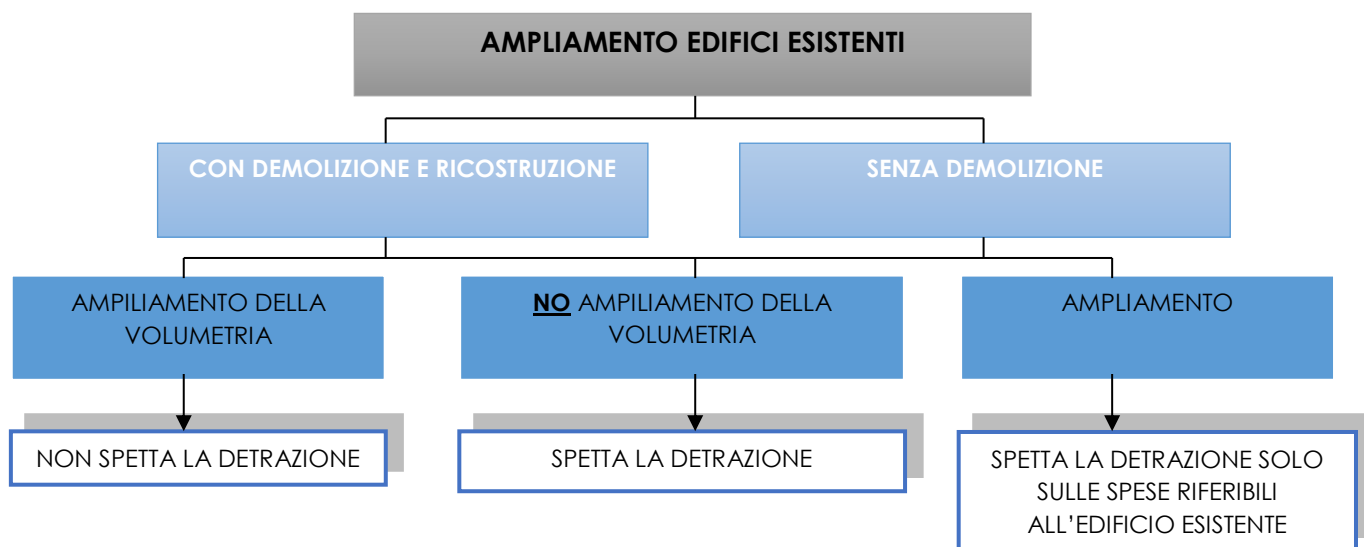


Nota: poiché la nozione di sagoma edilizia è intimamente legata anche all'area di sedime del fabbricato e considerato che il legislatore ha eliminato il riferimento al rispetto della sagoma, **per gli immobili non vincolati, negli interventi di ristrutturazione edilizia consistenti nella demolizione e ricostruzione è consentito anche lo spostamento di lieve entità rispetto al sedime originario** (risposta ad interrogazione parlamentare n. 5-01866 del 14 gennaio 2014).

IPOTESI 2 – AMPLIAMENTO DA RISTRUTTURAZIONE SENZA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

Nel caso in cui la ristrutturazione:

- avvenga **senza demolizione** dell'edificio esistente e con **ampliamento dello stesso**,
- la detrazione compete solo per le spese riferibili alla parte esistente in quanto l'ampliamento configura, comunque, una "nuova costruzione".



RISPOSTA 150/2019

Con la **risposta 150/2019**, l'Agenzia delle Entrate ha analizzato il caso di:

- acquisto di un'unità immobiliare facente parte di un immobile completamente ristrutturato dall'impresa di ristrutturazione cedente
- con **intervento di ristrutturazione che ha comportato l'ampliamento dell'edificio**.

In tale caso:

- ➔ ai fini dell'applicazione della detrazione per acquisto di immobili ristrutturati
- ➔ valgono le medesime regole precedentemente analizzate per gli interventi di ristrutturazione edilizia (RM 4/2011 – v. RF 058/2011), e cioè se l'intervento di ristrutturazione ha comportato l'ampliamento dell'edificio è necessario distinguere tra:
 - **demolizione e ricostruzione con ampliamento** e:
 - ✓ **volumetria invariata**: spetta la detrazione (in quanto l'opera è considerata complessivamente una ristrutturazione)
 - ✓ **variazione volumetria**: non spetta la detrazione (in quanto l'opera è considerata complessivamente una nuova costruzione)
 - **ristrutturazione senza demolizione**:
 - ✓ **a volumetria invariata**: la detrazione va calcolata sull'intero prezzo di acquisto
 - ✓ **con variazione di volumetria**: la detrazione va calcolata solo sulla quota del prezzo idealmente riferita al volume del fabbricato preesistente.

	ACQUISTO IMMOBILI RISTRUTTURATI DA IMPRESA DI RISTRUTTURAZIONE			
CASO	DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE		SENZA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE	
CONDIZIONE	VARIAZIONE VOLUMETRIA			
FATTISPECIE	SI	NO	NO	SI
DETRAZIONE	NO	SI	SI	SI, solo per le spese riferite all'esistente
LIMITI	-	50% del 25% del prezzo d'acquisto nel limite di € 96.000,00		

L'impresa cedente deve, alternativamente:

- ✓ distinguere in fattura le due tipologie di intervento;
- ✓ o attestare gli importi riferibili a ciascuna tipologia di intervento, utilizzando criteri oggettivi.

Esempio1

La Alfa Srl ha proceduto a ristrutturare interamente (con lavori appaltati a Beta Srl) una palazzina residenziale, realizzando una serie di appartamenti da rivendere. La palazzina possedeva inizialmente un volume complessivo di 10.000 mc, aumentati a 12.000 mc in esito ai lavori: il volume preesistente è, dunque, pari all'83,33% del volume attuale. Il sig. Rossi acquista un appartamento dall'impresa per €. 100.000 + 4.000 Iva

- ✓ nell'ipotesi che i costi sostenuti dall'impresa sui 2.000 mc di aumento di volume siano pari a quelli sostenuti per la ristrutturazione del volume preesistente
- ✓ il contribuente potrà detrarre al 50% il seguente importo: **25% x (104.000 x 83,33%)**.

Esempio2

Nell'esempio precedente, si ponga ora che l'impresa abbia proceduto alla ristrutturazione tramite demolizione del fabbricato preesistente: in tal caso non spetta alcuna detrazione all'acquirente dell'appartamento.

Ai fini Iva: l'impresa Beta che addebita le prestazioni applica un concetto del tutto analogo (RM 34/2018):

- se vi è demolizione con ampliamento: addebita ad Alfa l'Iva propria di una costruzione (4% p.to 39 tab. A/II)
- se interviene demolizione senza ampliamento: addebita l'Iva 10% propria delle ristrutturazioni
- se non interviene demolizione: l'impresa edile addebita una ristrutturazione (Iva 10%) al corrispettivo riferito ai lavori sul volume preesistente, ed una nuova costruzione per il volume in ampliamento.