

Immobili. Risoluzione dell'Agenzia: chiarito il perimetro degli interventi che accedono alle agevolazioni

Sisma bonus alle demolizioni con ricostruzione

Giuseppe Latour

Il sisma bonus, lo sconto fiscale per la messa in sicurezza degli edifici con tetto massimo dell'85%, può essere utilizzato anche per le operazioni di demolizione con ricostruzione. Con una sola condizione: gli interventi dovranno essere qualificabili come ristrutturazione secondo il Dpr 380/2001. Quindi, dovranno mantenere la volumetria iniziale.

L'importante chiarimento è arrivato ieri con la risoluzione 34/E dell'agenzia delle Entrate, per mettere finalmente un punto a una delle questioni più discusse sulla detrazione attivata dal governo a partire da marzo del 2017. Tutto nasce da un interpello di tre comproprietari di un immobile dichiarato inagibile, per il quale è in programma una demolizione con «fedele ricostruzione».

Per rispondere, l'Agenzia ricapola, anzitutto, le caratteristiche dello sconto fiscale, che potrà essere «guadagnato» per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2021 per gli in-

terventi che, secondo il Tuir, sono qualificati come di «adozione di misure antisismiche».

La premessa, allora, è che il Consiglio superiore dei lavori pubblici (l'organo tecnico consultivo del ministero delle Infrastrutture), con il parere n. 27/2018, ha precisato che gli interventi di demolizione con ricostruzione con la stessa volumetria dell'edificio preesisten-

LE ALTRE INDICAZIONI

Gli sconti divisibili in base alla spesa effettiva Alle demolizioni può essere applicata l'aliquota Iva agevolata

te, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento, possono essere qualificati come «ristrutturazione edilizia» in base al Dpr 380/2001. E che, quindi, questi interventi possono essere tranquillamente considerati antisismici in base alla definizione del Tuir, purché siano «progettati ed

eseguiti in conformità alle vigenti norme tecniche per le costruzioni».

Detto questo, allora, la risoluzione conclude: «Si ritiene che gli interventi consistenti nella demolizione e ricostruzione di edifici adibiti ad abitazioni private o ad attività produttive possono essere ammessi alla detrazione per la messa in sicurezza in chiave antisismica, «sempreché concretizzino un intervento di ristrutturazione edilizia e non un intervento di nuova costruzione». Quindi sarà fondamentale considerare la volumetria.

Nel caso in esame, allora, «ai fini della applicazione della detrazione è necessario che dal titolo amministrativo che assente i lavori risulti che l'opera consista in un intervento di conservazione del patrimonio edilizio esistente e non in un intervento di nuova costruzione».

Non è l'unica questione affrontata dalla risoluzione. L'Agenzia, infatti, chiarisce altri due punti. In materia di ripartizione degli sconti,

Come funziona lo sconto

Cos'è il sisma bonus

Il sisma bonus riguarda costruzioni adibite ad abitazione (prima e seconda casa), ad attività produttive e parti comuni condominiali situati nelle zone sismiche 1, 2 e 3. In pratica, si tratta quasi dell'intero territorio nazionale

Come si ottiene

Per accedere all'agevolazione è necessario classificare il rischio sismico dell'edificio prima e dopo aver effettuato i lavori. Le spese devono essere sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021. I lavori devono essere stati autorizzati dopo il 1° gennaio 2017

Le spese agevolabili

Possono essere portate in detrazione le spese per la messa in sicurezza antisismica. Oltre a queste, però, ci sono anche quelle per la classificazione e la verifica sismica degli immobili

Le classi di rischio

Le classi di rischio sono otto, dalla A+ (la più alta) fino alla G (la più bassa). Il modello utilizzato dal sistema è quello della certificazione energetica degli edifici. Ad assegnare la classe dovrà essere un professionista che attesta ufficialmente, tramite asseverazione, la classe di rischio sismico dell'edificio prima dell'intervento e quella che sarà raggiunta dopo i lavori

Gli sconti disponibili

La detrazione fiscale è calcolata su una spesa massima di 96 mila euro per unità immobiliare e per ciascuno anno ed arriva al 70% se si passa a una classe di rischio inferiore o all'80% se si passa a due o più classi di rischio inferiori. Nel caso di interventi su parti comuni di edifici sarà applicato un 5% extra

«qualora vi siano più soggetti titolari del diritto alla detrazione, la stessa è ripartita in funzione della spesa effettivamente sostenuta da ciascuno, come attestata dal bonifico di pagamento contenente nella causale il richiamo normativo che dà diritto alla detrazione d'imposta, e dall'instestazione delle fatture rilasciate dall'impresa che esegue i lavori». Non è quindi necessario agganciarsi soltanto alle quote di proprietà.

Infine, una precisazione in materia di Iva. «Alla fattispecie descritta nell'istanza di interpello (demolizione con fedele ricostruzione)», secondo l'Agenzia può essere applicata «l'aliquota Iva agevolata prevista per gli interventi di ristrutturazione, vale a dire l'aliquota del 10 per cento, a condizione che le opere siano qualificate come tali dalla documentazione amministrativa che assente i lavori». È scontato che il discorso, fatte queste premesse, sarà tutto differente per gli interventi di nuova costruzione. A loro saranno applicabili le diverse aliquote previste per le varie fattispecie (ad esempio, per la prima casa, gli immobili strumentali, gli immobili di lusso).

© RIPRODUCIBILE PER SERVIZIO