

Bonus edilizio pure con cessione di cubatura

RISTRUTTURAZIONI

Per l'agevolazione antisismica occorre l'asseverazione preventiva

Luca De Stefani

Vialibera ai bonus edili anche per la demolizione di unità immobiliari non di proprietà, per le quali si possiedono solo i diritti edificatori, seguito dalla ricostruzione, senza incremento di volume, ma con la modifica della sagoma. Il chiarimento è contenuto nella risposta delle Entrate del 26 giugno 2020, n. 194.

Il caso trattato riguarda l'acquisto da parte di un contribuente di un terreno agricolo e di diritti edificatori derivanti dalla futura demolizione di due unità immobiliari, autonomamente accatastate (categorie A/3 e C/6) e presenti in un altro terreno confinante con quello acquistato, al fine di edificare, su quest'ultimo, un'abitazione, utilizzando la volumetria delle unità immobiliari per le quali l'acquirente si è impegnato a demolire. L'autorizzazione rilasciata dal Comune è un «permesso a costruire per lavori di ristrutturazione ricostruttiva, mediante demolizione di edifici esistenti e ricostruzione non comportante incremento di volume, ma con la sola modifica della sagoma».

Le Entrate hanno ricordato che il contratto di cessione di cubatura e, nello specifico, di cessione dei

diritti edificatori, occorre fare riferimento alle due unità immobiliari alle quali attengono i diritti edificatori acquisiti dall'istante, anche se le due unità non sono di proprietà.

Poi, se, ad esempio, uno degli immobili è pertinenziale dell'altro, la detrazione per la ristrutturazione (articolo 16-bis del Tuir) spetta solo su una spesa massima di 96 mila euro. Riguardo alle modalità di compilazione della dichiarazione dei redditi, andranno indicati i dati catastali identificativi delle unità immobiliari oggetto di demolizione, dalle quali derivano i diritti edificatori.

Le Entrate hanno anche confermato che non è possibile fruire delle detrazioni Irpef o Ires del 70-75-80-85% per gli interventi antisismici «speciali», se l'asseverazione del tecnico del progetto, circa la riduzione del rischio sismico non viene presentata insieme al titolo abilitativo urbanistico. Il chiarimento conferma le risposte 64/19 e 31/18. In quest'ultima, era stato detto che, ai fini fiscali, non era sufficiente a sanare questa omissione, la presentazione di un'asseverazione tardiva. Quindi, non dovrebbe essere possibile sanare l'omissione neanche con l'istituto della «remissione in bonis», in quanto l'adempimento «originario» deriva da una normativa non fiscale.

Anche se i chiarimenti delle Entrate citano solo gli interventi dell'articolo 16, commi 1-quater e 1-quinquies del Dl 63/13, si ritiene che vadano applicati ai lavori dell'articolo 14, comma 2-quater.1,

diritti di rilocazione produce un effetto analogo a quello proprio dei trasferimenti di diritti reali immobiliari (risoluzioni 233/09, prot. 250948/7680/18).

In questi casi, ai fini della determinazione dell'importo massimo delle spese ammesse alla detra-

relativo agli interventi condominiali con riduzione di rischio sismico di 1 o 2 classi, effettuati insieme alla riqualificazione energetica (detrazione 80% o 85%) o alla demolizione con ricostruzione (75% o 85%).

© RIPRODUZIONE RISERVATA