

Demolizioni, ipotesi superbonus anche con aumenti di volumetria

AGEVOLAZIONI

Il Dl semplificazioni apre agli sconti per ricostruzioni con modifiche di sagoma

Rischio sulle detrazioni a causa delle regole di efficienza energetica

Luca Rollino

Il Dl semplificazioni ha reso più facile effettuare un intervento di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, equiparandolo alla ristrutturazione anche in presenza di differenze di sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche.

Da un punto di vista fiscale, la demolizione e ricostruzione ha da sempre goduto delle detrazioni fiscali per interventi di riqualificazione del patrimonio immobiliare esistente, purché senza aumento di volume, con l'unica possibilità di incremento volumetrico legata all'adeguamento alla vigente normativa strutturale e tecnologica. La prima conseguenza del Dl semplificazioni pare, quindi, essere un'apertura alla possibilità di fruire delle detrazioni (comprese quelle con aliquota al 110%), anche in presenza di incremento volumetrico dell'immobile demolito e ricostruito.

La circolare 24/E

Darilevare, però, come sulla circolare 24/E dell'agenzia delle Entrate questa apertura non sia ancora presente, in quanto sia al paragrafo 6 sia alla Faq 24 si ribadisce come le agevolazioni (nella fattispecie la detrazione al 110%) siano fruibili solo in assenza di incremento volumetrico. Alla luce dell'esplicito rimando fatto dall'agenzia nella circolare alla defi-

nizione di «ristrutturazione edilizia» (articolo 3, comma 1, lettera d, del Dpr 380/2001 su cui è intervenuto il Dl Semplificazioni), si deve intendere questa indicazione come un mero errore formale, legato ad un mancato adeguamento della circolare 24/E all'ultimo provvedimento.

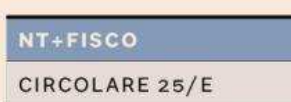
Rinnovabili e demolizioni

C'è, tuttavia, un altro riferimento legislativo che, seppur da un punto di vista energetico e tecnologico, equipara la demolizione e ricostruzione alla nuova costruzione: è il Dlgs 28/2011, che regola il ricorso alle fonti energetiche rinnovabili negli edifici. Secondo quanto previsto dall'articolo 2, demolire e ricostruire un edificio rientra nella ristrutturazione rilevante: il nuovo fabbricato avrà una copertura dei fabbisogni energetici tramite ricorso a fonti rinnovabili esattamente come nel caso di una nuova costruzione.

In particolare, gli impianti di produzione di energia termica dell'edificio ricostruito devono essere progettati e realizzati in modo da garantire il contemporaneo rispetto della copertura del 50% dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria e del 50% della somma dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento. Inoltre, devono essere dotati di impianti per la produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile per una potenza pari ad 1/50 della superficie in pianta dell'edificio al livello del terreno.

Il perimetro degli sconti

Questa richiesta comporta la realizzazione di un involucro molto performante, il ricorso a sistemi di generazione alternativi alla combustione (quali ad esempio una pompa di calore) e il ricorso a impianti di produzione come quelli fotovoltaici. Per questi ultimi, eventuali agevola-



NOTIFICA DEI PROVVEDIMENTI Stop all'attività, vale la sospensione Covid

La sospensione dall'8 marzo scorso al 31 gennaio 2021 (disposta dall'articolo 151 del Dl 34/2020) si applica anche al termine per la notifica e l'esecuzione degli atti di sospensione della licenza/autorizzazione amministrativa all'esercizio dell'attività ovvero dell'attività medesima, nonché dei provvedimenti di sospensione dell'iscrizione ad albi o ordini professionali, previsti dall'articolo 12 del Dlgs 471/1997. Lo chiarisce l'agenzia delle Entrate con una risposta contenuta nella circolare 25/E/2020 (paragrafo 3.8.1). Normalmente tali atti vanno notificati entro 6 mesi da quando è contestata la quarta violazione. La stessa norma del decreto Rilancio, però, precisa (comma 2) che l'ampliamento della sospensione non si applica a coloro che commettono, dopo l'entrata in vigore dell'articolo 151 (19 maggio 2020), anche solo una delle distinte violazioni previste dall'articolo 12 ai fini dell'applicabilità dei provvedimenti di sospensione.

— Gabriele Ferlito

Il testo integrale dell'articolo su: ntplusfisco.ilsole24ore.com

zioni (come la detrazione) sono riconosciute per la sola quota parte eccedente il minimo previsto per legge (per analogia rispetto a quanto previsto da articolo 11 comma 4 del Dlgs 28/2011 e a quanto detto dall'agenzia per le agevolazioni ex articolo 16-bis Tuir) e, in caso di aliquota al 110%, con una riduzione della spesa massima incentivabile (1.600 euro a kW installato).

Tuttavia, nulla viene detto per le detrazioni concesse per gli altri sistemi edilizi e tecnologici, che paiono essere agevolati tramite le detrazioni benché le loro caratteristiche debbano rispondere a precisi requisiti di legge, indipendentemente dalla volontà di accesso ai bonus fiscali.

L'indicazione dell'Enea

Da segnalare in proposito che l'Enea, in una sua Faq (priva quindi di carattere legale) ha segnalato che, in caso di cogenza degli obblighi previsti da Dlgs 28/2011 per un impianto solare termico, ritiene che possa essere ammissibile al beneficio fiscale unicamente la parte di spesa sostenuta per l'impianto che produce la quota di energia termica eccedente il vincolo di legge.

Chiaramente si tratta di una interpretazione che, qualora estesa in modo generalizzato in presenza di demolizione e ricostruzione, oltre a ridurre di molto la portata del beneficio legato alle detrazioni, comporterebbe non pochi problemi di contabilità operativa di cantiere. Si auspica pertanto una presa di posizione chiarificatoria da parte dell'agenzia delle Entrate, in grado di prevenire errori e contenziosi legati ad una tipologia di intervento esplicitamente "semplificata" e agevolata perché possa essere efficace strumento per incentivare la sostituzione e il rinnovamento del patrimonio edilizio italiano.