

Demolizione e ricostruzione, sismabonus possibile sempre

Luca De Stefani

La ristrutturazione di un edificio di una società, mediante la demolizione e la ricostruzione dello stesso, con l'obiettivo di migliorarne il rischio sismico di due classi, «rientra» nel sisma bonus all'80% previsto dall'articolo 16, comma 1-quater del decreto-legge 63 del 2013.

L'importante conferma è contenuta nella risposta dell'agenzia delle Entrate del 2 novembre 2020, n. 508, con la quale è stata superata la poco chiara risposta 6 del ministero dello Sviluppo economico data a Telefisco 2020, relativa al super sisma bonus del 110% dedicato alle persone fisiche (si veda «Il Sole 24 Ore» del 28 ottobre 2020).

Vediamo di delinearne il quadro, a seguito degli interventi di orientamento contrastante. Come si vedrà la posizione di chiusura del ministero dello Sviluppo economico è piuttosto isolata. Di seguito le prese di posizione e i documenti di prassi.

La chiusura del Mise

Secondo la risposta del ministero dello Sviluppo economico, infatti, nell'ambito del sisma bonus la «demolizione e ricostruzione» sembrerebbe «ammessa solo» per il «sisma bonus acquisti» del comma 1-septies, cioè quello che spetta a chi acquista da un'impresa di ristrutturazione, entro 18 mesi della fine dei lavori (e comunque entro il 31 dicembre 2021, per la ri-



L'appuntamento
Proseguono gli approfondimenti che due volte alla settimana (il martedì e il venerdì) saranno dedicati ad analizzare casi concreti legati all'applicazione del nuovo sisma bonus

sposta a novembre 2020, n. 515), abitazioni che sono state ricostruite con misure antisismiche, dopo la demolizione.

La «demolizione e ricostruzione», per il ministero dello Sviluppo economico, non potrebbe quindi essere agevolata, per il singolo contribuente, nell'ambito degli interventi con il «sisma bonus di cui ai commi da 1-bis a 1-sexies dell'articolo 16» del decreto legge 63/2013.

Favorevoli al beneficio

Si ritiene che questa infelice interpretazione debba considerarsi superata da quanto affermato dall'agenzia delle Entrate, oltre che nella risposta 2 novembre 2020, n. 508, anche nella risposta 8 data a Telefisco 2020 sul 110%, nelle risposte del 7 ottobre 2020, n. 455, 26 giugno 2020, n. 194, 27 dicembre 2018, n. 131, 27 aprile 2018, n. 34 e nel parere del Consiglio superiore dei lavori pubblici 27 del 2018.

Nella risposta delle Entrate del 7 ottobre 2020, n. 455, l'agenzia delle Entrate ha dato la possibilità di beneficiare del super bonus del 110%, nell'ambito del sisma bonus (non necessariamente solo quello «acquisti») a un contribuente per la demolizione e ricostruzione dell'edificio situato in un Comune in zona sismica 2.

Il Consiglio superiore

Per il parere del Consiglio superiore dei lavori pubblici n. 27 del 2018, gli interventi di demolizione e ricostruzione, classificabili tra quelli di

ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d) del Dpr 380/2001 rappresentano un'efficace strategia di riduzione del rischio sismico su una costruzione non adeguata alle norme tecniche medesime.

Pertanto, dal punto di vista tecnico, gli interventi possono certamente rientrare fra quelli di cui all'articolo 16-bis, comma 1, lettera i) del Tuir, relativi all'adozione di misure antisismiche (risposte del 26 giugno 2020, n. 194 e 27 dicembre 2018, n. 131).

La convinzione delle Entrate

Per le risposte delle Entrate del 26 giugno 2020, n. 194 e 27 aprile 2018, n. 34/E, i bonus edili, ad esempio, per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio o per il sisma bonus (non necessariamente «sisma bonus acquisti»), sono fruibili anche per la demolizione di unità immobiliari non di proprietà, per le quali si possiedono solo i diritti edificatori, seguita dalla ricostruzione delle stesse su un terreno di proprietà (fino al 16 luglio 2020, senza incremento di volume, ma con la modifica della sagoma);

• per la risposta 8 dell'agenzia delle Entrate data a Telefisco 2020 sul 110% (publicata sul «Il Sole 24 Ore» del 28 ottobre 2020), la demolizione e ricostruzione è «agevolabile sia ai fini dell'ecobonus che del sisma bonus» (non necessariamente solo quello «acquisti»);



24
LIVE

ONLINE
Gli approfondimenti degli esperti sul sisma bonus del 110% anche online sul sito Isolae24ore.com

© RIPRODUZIONE RISERVATA