

undefined

IL SUPERBONUS DEL 110% - 34**Il rifacimento integrale degli edifici**

L'Agenzia si è dichiarata incompetente a sindacare la qualificazione del Comune o ad altro ente territoriale competente in materia di class

Superbonus demolizioni, 110% per i volumi extra

Luca De Stefani

Per gli interventi di demolizione e ricostruzione di un edificio che venga ricostruito con destinazione finale residenziale, con incremento volumetrico consentito dalle disposizioni normative urbanistiche o dagli strumenti urbanistici comunali, è possibile beneficiare della detrazione del super bonus del 110% (ecobonus, sismabonus, eccetera) anche sui costi sostenuti per l'ampliamento. Questo, a patto che il «Comune o altro ente territoriale competente in materia di classificazioni urbanistiche», nell'autorizzare i lavori, classifichi questi ultimi, nel «titolo amministrativo» (permesso di costruire), nella nuova categoria della «ristrutturazione edilizia», in base all'articolo 3, comma 1, lettera d) del Dpr 380/2001, in vigore dal 17 luglio 2020.

Le risposte delle Entrate

Queste conclusioni sono confermate dalle risposte delle Entrate del 7 gennaio 2021, n. 11, 30 giugno 2020, n. 195 e 27 novembre 2020, n. 564, dalle risposte dell'8 gennaio 2021, n. 19, del 23 novembre 2020, n. 557, del 2 novembre 2020, n. 515, del 16 settembre 2020, n. 366 e del 10 ottobre 2019, n. 409, relative al sismabonus acquisti (anche se al 110%) e dalla risposta del 7 gennaio 2021, n. 17 e dalla risoluzione 11 luglio 2008, 295/E, relative alla verifica della destinazione residenziale alla fine dei lavori, anche per la demolizione e la ricostruzione dell'edificio esistente.

Pertanto, il permesso di costruire di autorizzazione dei lavori potrebbe essere titolato, ad esempio, nel seguente modo: «permesso di costruire per intervento di demolizione e ricostruzione con ampliamento, in base alla legge della Regione Veneto 14/2019, nell'ambito degli interventi di conservazione del patrimonio edilizio esistente, in base all'articolo 3, comma 1, lettera d), dpr 380/2001».

Enea

Dovrebbe ritenersi superata, quindi, l'interpretazione data nella Faq n. 7 dall'Enea a ottobre 2020, secondo la quale, in caso di demolizione e ricostruzione con ampliamento, «dalle spese sostenute a partire dal 1° luglio 2020» occorre «scorporare le spese derivanti all'ampliamento» (tesi richiamata anche nella risposta 6 del Mise data a Telefisco 2020 sul 110%, si veda Il Sole 24 Ore del 28 ottobre 2020).

Sismabonus acquisti

Con la risposta delle Entrate del 16 settembre 2020, n. 366, relativamente al sismabonus acquisti dell'articolo 16, comma 1-septies del Dl 63/2013, è stata confermata la detrazione fiscale «agli acquirenti delle unità immobiliari, risultanti dagli interventi di demolizione e ricostruzione dell'edificio e realizzati con aumento volumetrico conformemente alla normativa urbanistica vigente».

Lo stesso per il super sismabonus acquisti del 110% (risposte dell'8 gennaio 2021, n. 19, del 23 novembre 2020, n. 557, del 2 novembre 2020, n. 515) e relativamente al numero mag-

giore di unità immobiliari rispetto a quello preesistente, a seguito di un aumento volumetrico sempre rispetto a quello preesistente, peraltro, relativamente alla normativa in vigore prima del 17 luglio 2020 (risposta 10 ottobre 2019, n. 409).

Permesso a costruire

Questa posizione dell'agenzia delle Entrate è confermata anche dalle risposte del 27 novembre 2020, n. 564, del 7 gennaio 2021, n. 11, 30 giugno 2020, n. 195, dove l'Agenzia stessa si è dichiarata incompetente a sindacare la qualificazione dell'intervento, la quale spetta al Comune, o altro ente territoriale competente in materia di classificazioni urbanistiche.

L'agenzia ha confermato che oggi sono ricompresi nella nozione di ristrutturazione edilizia anche gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti aventi diverse caratteristiche e che prevedono anche, nei soli casi espressamente previsti dalla normativa vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria al fine di promuovere interventi di rigenerazione urbana (si veda Il Sole 24 Ore del 24 e 30 novembre 2020).

La Guida delle Entrate

Nella versione aggiornata a oggi della Guida delle Entrate (ma con data di luglio 2020) è stato chiarito che rientrano nel super bonus «anche gli interventi di demolizione e ricostruzione dell'edificio di cui» all'articolo 3, comma 1, lettera d), del Dpr 380/2001.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**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 superbonus

Il bonus è ammesso anche nella versione aggiornata a oggi della Guida delle Entrate (ma con data di luglio 2020)

**I MASSIMALI**

Colonnine di ricarica, nuovi paletti

Nuovi massimali per l'installazione di colonnine di ricarica di veicoli elettrici, parametrati alla dimensione dell'intervento. La legge di Bilancio 2021 (articolo 1, comma 66, lettera l), tra le tante modifiche alle regole sul superbonus, introduce anche nuovi limiti di spesa per le infrastrutture di ricarica, «fatti salvi gli interventi in corso di esecuzione». Il tetto sarà di 2.000 euro «per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno». Si passa a 1.500 euro «per edifici plurifamiliari o condomini che installino un numero massimo di otto colonnine». Oltre le otto colonnine di ricarica, negli edifici plurifamiliari e nei condomini, si scende fino a 1.200 euro di spesa.

L'Ape finale dovrà essere redatto considerando l'edificio nella sua configurazione definitiva



ONLINE
Gli approfondimenti degli esperti sul superbonus del 110% anche online sul sito [ilssole24ore.com](https://www.ilssole24ore.com)

© RIPRODUZIONE RISERVATA