



Barriere architettoniche, bonus 75% a rischio in caso di demolizione

Ristrutturazioni

Giorgio Gavelli

In via interpretativa (circolare 23/E, par. 3.5) l'agenzia delle Entrate ha negato l'applicabilità del nuovo bonus 75% previsto per le spese 2022 a fronte dell'intervento di eliminazione delle barriere architettoniche, in caso di demolizione e successiva ricostruzione dell'edificio, anche quando tale intervento è qualificabile come ristrutturazione edilizia.

L'affermazione – che ha suscitato più di una perplessità – deriva dalla locuzione utilizzata dal legislatore, secondo cui il beneficio riguarda gli interventi realizzati in edifici «già esistenti», per cui, secondo le Entrate, l'agevolazione non spetterebbe né durante la fase di costruzione dell'immobile, né per gli interventi realizzati me-

dante demolizione e ricostruzione, compresi quelli con la stessa volumetria dell'edificio preesistente inquadabili nella categoria della «ristrutturazione edilizia». Ma, come ricorda la circolare 28/E/2022, la condizione che gli edifici su cui si interviene debbano essere esistenti è comune alla quasi totalità dei bonus edilizi, il che non impedisce di accedere ogni volta in cui la demolizione con ricostruzione ha le caratteristiche per essere, a livello urbanistico, una ristrutturazione.

Non ci sono preclusioni, ad esempio, per il bonus casa al 50%, né per il sismabonus ordinario o maggiorato, né infine per il super-sismabonus dell'articolo 119 del Dl 34/2020. Peraltro, l'espressione «edifici esistenti» è stata utilizzata dal legislatore nel testo delle norme istitutive degli ecobonus (articolo 1, commi 344 e seguenti, legge 296/2006), anche se qui, come sappiamo, il beneficio incontra il vincolo del volume «ante operam» (a titolo di esempio: risposta 289/2022). Esiste, è

vero, l'eccezione del bonus facciate, per il quale l'indicazione di «edifici esistenti» utilizzata dal legislatore al comma 219 dell'articolo 1 della legge 160/2019 è stata tradotta dall'Agenzia (circolare 2E/2020) come non percorribile in caso di ristrutturazione «demo-ricostruttiva», ma (appunto) si è trattato di una eccezione.

La questione interpretativa si complica se si pensa al fatto che l'eliminazione delle barriere architettoniche non è presente solo all'articolo 119-ter, ma è prevista alla lettera e) dell'articolo 16-bis Tuir (bonus 50%) e come intervento trainato sia in ambito ecobonus che sismabonus dall'articolo 119 (commi 2 e 4) del decreto Rilancio 2020 (110%). Appare, quindi, urgente comprendere se, secondo le Entrate, anche in queste ipotesi il beneficio è incompatibile se l'intervento viene realizzato in sede di ristrutturazione con demolizione, ovvero se la precisazione della circolare 23/E/2022 (sempre che sia confermata) sia da riferirsi esclusivamente all'intervento «isolato» di cui all'articolo 119-ter. Anche in quest'ultimo caso, comunque, è innegabile che le varie possibilità di integrare quest'ultimo intervento in vari contesti già in essere (si veda le risposte ad interpello 291, 292 e 293 del 2022) diventano molto meno agevoli di quanto sino ad ora rappresentato.

La circolare 23/E fornisce chiarimenti tranquillizzanti sotto il profilo soggettivo (affermando che possono beneficiare del bonus, oltre alle persone fisiche – professionisti compresi – alle società semplici e agli enti pubblici e privati non commerciali, anche le imprese sotto qualunque forma, come emerge anche dalle istruzioni al modello Redditi 2022 SC), ma non sotto quello oggettivo: la declinazione dei limiti di spesa (riferiti a unifamiliari, unità autonome ed indipendenti e condomini) sembra, infatti, riecheggiare alcune caratteristiche del superbonus già interpretate restrittivamente dalle Entrate, per cui non è ancora chiaro se l'agevolazione sia limitata agli immobili abitativo si possa estendere a quelli a diversa destinazione.