Circolare n°366/C/2021: SUPERBONUS – Demolizione e ricostruzione con ampliamento-R. n°513/E/2021.

3 Agosto 2021

Lo conferma l'Agenzia delle Entrate, nella Risposta n. 513/E del 27 luglio 2021, ad un'istanza d'interpello sull'applicabilità del Superbonus al 110%, sia nell'ipotesi di interventi antisismici che di efficienza energetica effettuati a seguito della demolizione di una unifamiliare, poi ricostruita con aumento di volumetria dal proprietario residente all'estero. In particolare nel caso di specie, in fase di ricostruzione verranno realizzate due unità immobiliari indipendenti, e le agevolazioni fiscali (Ecobonus, Sismabonus, installazione dell'impianto fotovoltaico e di accumulo al 110%) verranno richieste unicamente su una delle due nuove abitazioni, sulla quale il Comune ha autorizzato un lieve aumento di volumetria, necessario per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Al riguardo, l'Agenzia delle Entrate ritorna sul tema dell'applicabilità del Superbonus nell'ipotesi di demolizione e ricostruzione, ribadendo che l'agevolazione spetta in presenza di interventi che rientrino nella categoria della "ristrutturazione edilizia" ai sensi dell'art. 3, co. 1, lett. d, del D.P.R. 380/2001, ferma restando la competenza del Comune ai fini della qualificazione delle opere edilizie. In sostanza, la qualificazione dell'intervento come "ristrutturazione edilizia" deve risultare dal titolo edilizio che autorizza i lavori. Ciò premesso, l'Amministrazione finanziaria richiama ancora una volta il parere ricevuto dal Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici, nel quale è stato affermato che nell'ipotesi di interventi di demolizione e ricostruzione con aumento di volumetria, «a differenza del "Supersismabonus" la detrazione fiscale legata al "Super ecobonus" non si applica alla parte eccedente il volume ante-operam».

Alla luce di tale chiarimento, la Risposta n. 513/E/2021 conferma che, nel caso di specie esaminato, il Sismabonus al 110% spetta per l'intero intervento di demolizione e ricostruzione con aumento di volumetria, mentre l'Ecobonus al 110% è riconosciuto solo per le spese riferite alla porzione preesistente dell'edificio. Nel caso di specie, l'immobile demolito era dotato di un preesistente impianto di riscaldamento.

A tal fine, sotto il profilo della corretta documentazione delle spese sostenute, agevolabili con l'Ecobonus al 110%, viene ribadito che l'interessato deve:

- distinguere, sul piano della fatturazione, le due tipologie di intervento (ristrutturazione ed ampliamento)

ovvero

- ottenere un'apposita attestazione con l'indicazione «degli importi riferibili a ciascuna tipologia di intervento (ristrutturazione ed ampliamento), rilasciata dall'impresa di costruzione/ristrutturazione ovvero dal direttore dei lavori sotto la propria responsabilità, utilizzando criteri oggettivi».

A parere dell'ANCE tale interpretazione continua a suscitare perplessità, tenuto conto della modifica alla nozione di "ristrutturazione edilizia" intervenuta ormai un anno fa, nella quale è stata ricompresa anche la demolizione e ricostruzione con incremento di volumetria (nei casi previsti dalla legislazione nazionale o dagli strumenti urbanistici comunali, anche per promuovere la rigenerazione urbana).

Sempre in tema di Superbonus, poi, l'Agenzia delle Entrate ritorna sulle modalità applicative generali del beneficio, e conferma i limiti di spesa massimi (in presenza della detrazione al 110%) relativi ai diversi interventi eseguiti nella fattispecie esaminata.

In particolare, i distinti limiti di spesa sono pari a:

- 96.000 euro per gli interventi finalizzati alla riduzione del rischio sismico (art. 16, co. 1-bis e segg., del D.L. 63/2013)
- 30.000 euro per la sostituzione di impianti di climatizzazione invernale (art. 119, co 1, lett. c, del D.L. 34/2020 – cd. decreto Rilancio)
- 54.545 euro per la sostituzione di finestre comprensive di infissi (art. 1, co. 345, della legge 296/2006)
- 48.000 euro per l'installazione di pannelli fotovoltaici (art. 119, co. 5, del D.L. 34/2020 – cd. decreto Rilancio)
- 48.000 euro per l'installazione di sistemi di accumulo (art. 119, co. 6, del D.L. 34/2020 – cd. decreto Rilancio).

Infine, viene confermato che il Superbonus spetta anche ai soggetti non residenti, purché titolari di redditi imponibili ad IRPEF (ad es. come redditi fondiari), ferma restando la possibilità di usufruire del beneficio nelle modalità alternative all'utilizzo diretto della detrazione, quali la cessione del credito e lo sconto in fattura. Tali ulteriori modalità sono ammesse anche nell'ipotesi in cui il beneficiario possieda esclusivamente redditi assoggettati a tassazione separata, ad imposta sostitutiva ovvero se l'imposta lorda è assorbita da altre detrazioni o non è dovuta (come nel caso dei soggetti che rientrano nella cd. no tax area).

45817-2021 -Risposta n_513-E 27_7_2021.pdfApri

45817-Circolare n 366_C_2021.pdfApri