

Prot. n.8/C/2014

A TUTTI I SIGG.SOCI

LORO SEDI

Ragusa, 29 Gennaio 2014

Oggetto: **Detrazioni per risparmio energetico e ristrutturazioni -***Nuova nozione di "ristrutturazione" - effetti su detrazioni (65% - "50%") ed IVA -*

Si informano le imprese associate che l'ENEA, nella risposta alla FAQ n.68-bis pubblicata sul proprio sito internet, riconosce l'applicabilità della detrazione del 65% per la riqualificazione energetica degli edifici esistenti nell'ipotesi di demolizione e ricostruzione di un immobile con la stessa volumetria e variazione della sagoma.

Dal 21 agosto scorso è stata modificata la definizione urbanistica di "ristrutturazione edilizia", contenuta nell'art.3, co.1, lett.d, del D.P.R. 380/2001 (cd. "Testo unico dell'edilizia"), nella quale ora rientrano, tra gli altri, anche gli interventi consistenti nella "demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria". In sostanza, la nuova disposizione non richiede più, nell'ambito di lavori di demolizione e ricostruzione, il mantenimento della sagoma originaria dell'edificio, ferma restando la qualifica dell'intervento come "ristrutturazione edilizia" in costanza di volumetria. Fino al 20 agosto 2013, invece, la demolizione e ricostruzione di un immobile veniva considerata come "ristrutturazione edilizia" nella sola ipotesi in cui, oltre alla volumetria, rimanesse invariata anche la sagoma del fabbricato (cd. "ricostruzione fedele"). Diversamente, fino a tale data, la variazione della sagoma dell'edificio, nell'ambito di un intervento di demolizione e ricostruzione, configurava una "nuova costruzione".

La modifica normativa si riflette sia sul regime applicabile ai fini delle detrazioni per il recupero (cd. "50%") e l'efficientamento energetico (cd. "65%") degli immobili, sia sull'aliquota IVA applicabile agli interventi edilizi.

Sotto tale profilo, si ricorda, infatti, che entrambe le detrazioni si applicano agli interventi eseguiti su "edifici esistenti" ("ristrutturazione"), mentre sono escluse per i lavori di "nuova costruzione".

Ciò premesso, la citata risposta dell'ENEA, riconosce l'applicabilità della detrazione del 65% nell'ipotesi di interventi volti alla riqualificazione energetica che comportino la demolizione e ricostruzione dell'immobile, con variazione della sagoma, ed il mantenimento della volumetria preesistente.

In sostanza, alla luce del nuovo assetto normativo, l'ENEA riconosce un allargamento dell'ambito applicativo della detrazione del 65%, tenuto conto che i medesimi interventi, prima qualificati urbanisticamente come "nuova costruzione", ora rientrano nella nozione di "ristrutturazione", risultando, così, ammessi al beneficio.

Pertanto, si ritiene che la nuova nozione di "ristrutturazione" comporti un ampliamento delle fattispecie agevolabili anche ai fini:

- della detrazione del 50% per le ristrutturazioni edilizie.
- dell'IVA con l'aliquota ridotta del 10%, ai sensi del n.127-quaterdecies, della Tabella A, parte III, del D.P.R. 633/1972.

Infatti, sia la detrazione del 50%, che l'aliquota IVA agevolata sono riconosciute per l'esecuzione, tra l'altro, degli interventi di recupero incisivo individuati nell'art.3, co.1,

lett.c, d ed f, del D.P.R. 380/2001 (ossia, rispettivamente, “restauro e risanamento conservativo”, “ristrutturazione edilizia” e “ristrutturazione urbanistica”).

A conferma di tale orientamento, l'ANCE ha intrapreso le più opportune iniziative presso l'Amministrazione finanziaria, affinché tali conclusioni siano formalmente recepite.

Per completezza, si evidenzia, infine, che un'interpretazione in linea con la nuova nozione di “ristrutturazione” consentirebbe di superare i chiarimenti, da ultimo, forniti dall'Agenzia delle Entrate con la R.M. 4/E/2011, che si è espressa sull'applicabilità delle detrazioni del 36% (oggi 50%) e 55% (oggi 65%) in presenza di lavori di ristrutturazione ed ampliamento, con o senza demolizione dell'edificio originario.

Come di consueto gli Uffici dell'Associazione, restano a disposizione per eventuali chiarimenti in merito.

Distinti saluti

ANCE RAGUSA
II VICE PRESIDENTE
(Geom. Giovanni Bonometti)