

Prot. n.25/C/2014

A TUTTI I SIGG.SOCI

LORO SEDI

Ragusa, 12 Febbraio 2014

Oggetto: Nuova nozione di “ristrutturazione edilizia” – Applicabilità delle detrazioni fiscali

Ammessa la detrazione IRPEF “potenziata” al 50% per la demolizione e ricostruzione di un fabbricato, con la stessa volumetria, che comporti lo spostamento di lieve entità dell’immobile rispetto all’area di sedime originaria.

Lo precisa una **risposta del Ministero dell’economia e finanze ad un’interrogazione parlamentare** formulata nel corso del *question time* del 22 gennaio 2014 presso la Commissione VI (Finanze) della Camera^[1], avente ad oggetto la possibilità che, nell’ambito di un intervento di demolizione e ricostruzione, il fabbricato venisse spostato lievemente rispetto all’area di sedime originaria.

La pronuncia appare di particolare interesse per il settore delle costruzioni perché tiene conto della nuova nozione urbanistica di “ristrutturazione edilizia”^[2], contenuta nell’art.3, co.1, lett.d, del D.P.R. 380/2001 (cd. “*Testo unico dell’edilizia*”)^[3] nella quale ora rientrano, tra gli altri, anche gli interventi consistenti nella «*demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria*».

Come noto, infatti, è stato eliminato il riferimento al rispetto della “sagoma” dell’edificio in caso di interventi di demolizione e ricostruzione.

Quindi, 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^[4].

La predetta modifica normativa si riflette sia sul regime applicabile ai fini delle detrazioni per il recupero (cd. “50%”) e l’efficientamento energetico (cd. “65%”)^[5] degli immobili, sia sull’aliquota IVA applicabile alle prestazioni dipendenti da contratti d’appalto relative agli interventi edilizi^[6].

Sotto tale profilo, si ricorda, infatti, che entrambe le detrazioni si applicano agli interventi eseguiti su “edifici esistenti” (ossia, tra l’altro, in caso di “ristrutturazione”), mentre sono escluse per i lavori di “nuova costruzione”.

Ciò vale anche ai fini IVA, per la quale viene riconosciuta l’applicabilità dell’aliquota ridotta al 10% per l’esecuzione degli interventi edilizi individuati nel medesimo art.3, co.1, lett.d, del D.P.R. 380/2001, nella sua nuova formulazione introdotta dal “*Decreto Fare*”.

Alla luce della nuova definizione di “ristrutturazione edilizia”, nella citata risposta all’interrogazione n.5-01866, il **Ministero dell’economia e finanze**^[7], chiarisce che, in caso di demolizione e ricostruzione di un fabbricato, l’**eliminazione**, dalla predetta categoria di intervento edilizio, del **riferimento alla sagoma**^[8], **consente**, sul piano urbanistico, lo **spostamento «di lieve entità» del fabbricato in fase di ricostruzione**, rispetto all’area di sedime originaria.

Di conseguenza, dal predetto **chiarimento si evince** che:

- nella **nuova nozione di “ristrutturazione edilizia”** rientrano anche gli **interventi di demolizione e ricostruzione con mantenimento della volumetria e variazione della sagoma** dell’edificio;
- la **variazione della sagoma può consistere** anche nello **spostamento «di lieve entità»** in fase di ricostruzione del **fabbricato**;
- **sotto il profilo fiscale**, per la **demolizione e ricostruzione**, in costanza di volumetria e **con leggero spostamento** del fabbricato, **è applicabile la detrazione IRPEF “potenziata” del 50%** per le ristrutturazioni edilizie^[9].

Il citato orientamento dell’**Amministrazione finanziaria** assume particolare importanza perché, tenendo conto dell’evoluzione normativa avvenuta sul piano urbanistico, **ammette**, in relazione ad interventi di demolizione e ricostruzione, senza aumento di volumetria, un **ampliamento delle fattispecie** fin’ora **agevolabili** ai fini della **detrazione del 50%** per il recupero edilizio:

- **in modo espresso**, in presenza di **variazione della sagoma consistente nel leggero spostamento del fabbricato rispetto** all’originaria **area di sedime**;
- **indirettamente**, per tutte le **altre ipotesi riferite alla variazione della sagoma**.

Nello stesso ambito, si ricorda che, con riferimento all’**applicabilità della detrazione del 65%** per la **riqualificazione energetica** degli edifici, anche l’ENEA, in risposta ad una propria faq (n.68-bis)^[10], ha riconosciuto l’applicabilità del beneficio nell’ipotesi di interventi che comportino la demolizione e ricostruzione dell’immobile, con variazione della sagoma, ed il mantenimento della volumetria preesistente^[11].

In sostanza, alla luce del nuovo assetto normativo, l’ENEA ammette 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”.

Pertanto, stante il richiamo, nella disciplina della detrazione del 55-65%, alle modalità applicative previste il cd. “36%-50%”^[12] **possa valere anche ai fini dell’agevolazione fiscale per il risparmio energetico**, si ritiene che il **chiarimento fornito con la risposta all’interrogazione n. 5-01866**

In conclusione, la **nuova nozione di “ristrutturazione edilizia” comporta un’estensione dell’ambito applicativo**:

- della **detrazione del 50%** per le ristrutturazioni edilizie;
- della **detrazione del 65%** per il risparmio energetico;
- dell’**IVA con l’aliquota ridotta del 10%** per le prestazioni di servizi, dipendenti da contratti d’appalto, relative ad interventi di recupero incisivo sugli immobili.

La citata interpretazione ministeriale consente, altresì, di superare i chiarimenti, da ultimo, forniti dall’Agenzia delle Entrate con la R.M. 4/E/2011, laddove escludeva l’applicabilità delle detrazioni del 36% (oggi 50%) e 55% (oggi 65%) in presenza di lavori di ristrutturazione comportanti la variazione della sagoma dell’edificio originario.

^[1] Interrogazione n.5-01866 a firma dell’On.le Gebhard (Gruppo Misto-Minoranze Linguistiche). La risposta è stata fornita dal Sottosegretario all’economia e finanze Baretta.

^[2] Come noto, la modifica, operante dal 21 agosto scorso, è intervenuta ad opera dell’art. 30, co.1, lett.a, del D.L. 69/2013, convertito, con modificazioni, nella legge 98/2013 (cd. “Decreto Fare”). Cfr. “Nuova nozione di ristrutturazione – Effetti su detrazioni (65%-50%) ed IVA” - ID n.14466 del 14 gennaio 2014.

^[3] D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (“Testo unico dell’edilizia”)

1. Ai fini del presente testo unico si intendono per:

(omissis)

d) "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente;

(omissis)

^[4] 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".

^[5] Disciplinate dagli artt.14 e 16 del D.L. 63/2013, convertito, con modificazioni, nella legge 90/2013, che contengono la proroga delle agevolazioni potenziate per il biennio 2014-2015.

^[6] Ai sensi del n.127-*quaterdecies* della Tab. A, parte III, allegata al D.P.R. 633/1972.

^[7] Di concerto con il Ministero delle infrastrutture, competente in materia urbanistica.

^[8] Infatti, richiamando la definizione di "sagoma" contenuta in diverse pronunce giurisprudenziali (Consiglio di Stato e Corte Costituzionale) il Ministero specifica che in tale concetto rientra anche il perimetro del fabbricato, considerato in senso verticale ed orizzontale, ossia l' "area di sedime", oltre all' «*intera conformazione planivolumetrica della costruzione*».

^[9] La detrazione "potenziata" al 50% è stata prorogata, da ultimo, per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2014 ai sensi dell'art.1, co.139, della legge 147/2013 (cd. "Legge di Stabilità 2014"). Dal 1° gennaio 2015 al 31 dicembre 2015 la detrazione "potenziata" spetterà nella misura del 40%. [Cfr. "La detrazione IRPEF del 50% per le ristrutturazioni edilizie – Le novità del 2014" - ID n. 14523 del 17 gennaio 2014.](#)

^[10] Le faq relative all'applicabilità della detrazione per la riqualificazione energetica sono disponibili sul sito internet dell'ENEA, www.acs.enea.it.

^[11] Cfr. "Nuova nozione di ristrutturazione – Effetti su detrazioni (65%-50%) ed IVA" - ID n.14466 del 14 gennaio 2014.

^[12] Cfr. la C.M. 36/E/2007.

Distinti saluti

ANCE | RAGUSA
II VICE PRESIDENTE
(Geom. Giovanni Bonometti)