

Prot. n. 56/C/2018

Preg.mi Sigg.
Titolari e/o Legali Rappresentanti
delle Imprese associate
LORO SEDI

Ragusa, 22 Febbraio 2018

Oggetto: **Sismabonus: ammessa la demolizione e ricostruzione** .

Il “*Sismabonus*” deve intendersi ammesso anche in caso di interventi di demolizione e ricostruzione di fabbricati esistenti, a condizione che venga mantenuta la volumetria originaria.

Così sostiene l'ANCE in ordine ad una delle principali questioni sorte sulla detrazione IRPEF/IRES delle spese sostenute per interventi di messa in sicurezza statica delle abitazioni e degli immobili a destinazione produttiva situati nelle zone ad alta pericolosità sismica (cd. “*Sismabonus*”, in vigore sino al 31 dicembre 2021).

Nel corso degli ultimi mesi, infatti, il sistema associativo ha evidenziato numerose questioni di carattere applicativo, delle quali la più frequente riguarda la possibilità di fruire dell'agevolazione nell'ipotesi in cui l'intervento “*antisismico*” consista nella demolizione e ricostruzione di fabbricati esistenti. A tal proposito, ed in attesa dell'emanazione di una definitiva pronuncia da parte dell'Agenzia delle Entrate, l'ANCE ritiene che non sussista alcun legittimo impedimento all'applicazione del *Sismabonus* in tale ipotesi, sempreché, in sede di ricostruzione, sia mantenuta l'originaria volumetria del fabbricato demolito.

In presenza di tale condizione, infatti, l'intervento rientra appieno nel novero della ristrutturazione edilizia (di cui all'art.3, comma 1, lett.d, del DPR 380/2001), configurandosi come intervento di recupero incisivo di un fabbricato esistente e non già come nuova costruzione, che, di contro, renderebbe inapplicabile l'agevolazione fiscale. Del resto, in tal senso si è espressa più volte la stessa Agenzia delle Entrate nell'ambito sia della detrazione IRPEF per il recupero delle abitazioni (cd. “36%”, innalzato al 50% sino al prossimo 31 dicembre 2018), sia di quella spettante, ai fini IRPEF/IRES, in caso di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti (cd. *Ecobonus*).

Per quest'ultima agevolazione, ad esempio, già con la CM 36/E/2007 è stato chiarito che «*nel caso di ristrutturazioni con demolizione e ricostruzione si può accedere all'incentivo*» per la riqualificazione energetica degli edifici, restando di contro «*esclusi gli interventi relativi ai lavori di ampliamento*».

Tale concetto è stato poi ribadito più recentemente con la RM 4/E/2011, nella quale, sia nell'ambito dell'*Ecobonus* che della detrazione IRPEF del “36%”, l'Agenzia

ha nuovamente precisato la spettanza delle agevolazioni «*nell'ipotesi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione*», purché non vi sia ampliamento della volumetria, poiché in tal caso «*l'intervento si considera, nel suo complesso, una "nuova costruzione"*» esclusa dalle detrazioni.

Alle medesime conclusioni si ritiene di poter legittimamente giungere anche relativamente al *Sismabonus*, visto che anch'esso è diretto ad incentivare il recupero di edifici esistenti mentre è escluso per le nuove costruzioni.

Tra l'altro, gli interventi di demolizione e ricostruzione risultano pienamente conformi alla condizione imposta dall'art.16-*bis*, co.1, lett.i), del TUIR-DPR 917/1986 (al quale la norma rinvia per l'individuazione degli interventi agevolati), in base alla quale i lavori antisismici «*devono essere realizzati sulle parti strutturali e comprendere interi edifici*». Tale forma di ristrutturazione edilizia, infatti, è quella che, necessariamente ed in maniera più incisiva, interessa le parti strutturali dell'edificio e coinvolge il fabbricato nella sua interezza, consentendone un completo rinnovamento delle caratteristiche strutturali. Senza considerare, poi, che una diversa interpretazione finirebbe con il disincentivare proprio gli interventi più complessi ed incisivi di messa in sicurezza dei fabbricati strutturalmente più obsoleti, in netto contrasto con la volontà del Legislatore di massimizzare l'ambito degli incentivi, così da avviare un reale processo di messa in sicurezza del patrimonio edilizio esistente.

Emblematica in questo senso è l'estensione della detrazione fiscale agli acquirenti di abitazioni poste all'interno di edifici demoliti e ricostruiti, anche con variazione volumetrica e con un miglioramento della classe sismica rispetto al preesistente. Tale misura, infatti, è stata fortemente voluta dall'ANCE ed accolta in via definitiva dal Legislatore, proprio perché incentiva gli interventi più strutturali che consentono di massimizzare la riqualificazione in chiave antisismica del tessuto edilizio, seppur limitatamente ai fabbricati situati in zona sismica 1.

In ogni caso, l'ANCE ha già intrapreso opportune iniziative presso l'Agenzia delle Entrate, affinché tale questione possa ufficialmente trovare soluzione positiva in una Circolare di prossima emanazione.

Cordialità



ANCE RAGUSA
II VICE PRESIDENTE
(Geom. Giovanni Bonometti)