

Risposta n. 131

OGGETTO: Agevolazioni c.d. sisma bonus per interventi di demolizione e ricostruzione di edifici (art.16, del DL n. 63 del 2013 - Interpello articolo 11, comma 1, lettera a), legge 27 luglio 2000, n. 212.

QUESITO

L'istante chiede chiarimenti in merito alla possibilità di fruire delle agevolazioni c.d. sisma bonus per interventi di demolizione e ricostruzione di edifici che, in presenza di vincoli, prevedono una traslazione del fabbricato, di uguale volumetria, ma con variazione di area di sedime.

Oltre ai vincoli lo spostamento può avvenire per il rispetto della Legge regionale dell'Emilia Romagna n. 16 del 2012, come delocalizzazione nel rispetto degli standard urbanistici per i fabbricati gravemente danneggiati a seguito degli eventi sismici del 2012.

L'interpellante fa presente, inoltre, che in tali casi il titolo edilizio si configura o si può configurare come permesso di costruire, perché in sedime diverso, ma è inquadrato come ristrutturazione, avvenendo la ricostruzione su terreni dove la nuova edificazione non è consentita, situazione per la quale non è previsto la possibilità di utilizzare una D.I.A./S.c.i.a. titolo edilizio normalmente utilizzato per le ristrutturazioni.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'istante, richiamando i chiarimenti forniti con la circolare n. 34 del 2018, ritiene che gli interventi sopra descritti, ricadano nell'ambito della ristrutturazione edilizia e, pertanto, essendo traslazioni regolamentate/obbligate dal rispetto di vincoli o delocalizzazioni a seguito di eventi calamitosi, ritiene di poter fruire per tali interventi delle previste agevolazioni fiscali.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'art. 16-bis, comma 1, lettera i), del DPR 22 dicembre 1986, n. 917 (TUIR) dispone che sono ammessi alla detrazione gli interventi *“relativi all'adozione di misure antisismiche con particolare riguardo all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica, in particolare sulle parti strutturali, per la redazione della documentazione obbligatoria atta a comprovare la sicurezza statica del patrimonio edilizio, nonché per la realizzazione degli interventi necessari al rilascio della suddetta documentazione. Gli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche e all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica devono essere realizzati sulle parti strutturali degli edifici o complessi di edifici collegati strutturalmente e comprendere interi edifici e, ove riguardino i centri storici, devono essere eseguiti sulla base di progetti unitari e non su singole unità immobiliari”*.

Per tali interventi effettuati su edifici adibiti ad abitazione e ad attività produttive, ubicati nelle zone sismiche ad alta pericolosità di cui all'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3274 del 20 marzo 2003, l'art.16, comma 1-bis, del DL n. 63 del 2013 riconosce una detrazione di imposta nella misura del 50 per cento, fino ad un ammontare complessivo delle spese sostenute non superiore a 96.000 euro per unità immobiliare per ciascun anno, da ripartirsi in cinque quote annuali di pari importo nell'anno di sostenimento ed in quelli successivi. I commi 1-*quater* e 1-*quinquies* del medesimo art 16, inseriti dall'art. 1, comma 2, lett. c), n. 3), della legge 11 dicembre 2016, n. 232, prevedono che

qualora dagli interventi derivi una diminuzione del rischio sismico, calcolata in base al decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 28 febbraio 2017, n. 58 come modificato da successivo DM del 7 marzo 2017, n. 65, e relativi allegati, la detrazione sopraindicata spetta nella misura del 70 per cento in caso di diminuzione di una classe di rischio e nella misura dell'80 per cento in caso di diminuzione di due classi di rischio.

La risoluzione 34/E del 27 aprile 2018, richiamata anche dall'istante, ha precisato che nel caso di un intervento di demolizione e ricostruzione, ai fini dell'applicazione della detrazione di cui all'art. 16 del DL n. 63 del 2013 è necessario che dal titolo amministrativo che assente i lavori risulti che l'opera consista in un intervento di conservazione del patrimonio edilizio esistente e non in un intervento di nuova costruzione.

Tale principio è stato formulato sulla base del parere n. 27/2018 del Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici che ha specificato che rientrano tra gli interventi di "ristrutturazione edilizia" di cui all'art. 3, comma 1, lett. d) del D.P.R. n. 380 del 2001 (Testo Unico dell'Edilizia) quelli di demolizione e ricostruzione di un edificio con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, e, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli, di cui al d.lgs. n. 42 del 2004, gli interventi di demolizione e ricostruzione che rispettino la medesima sagoma dell'edificio preesistente.

Con il medesimo parere, il Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici ha ritenuto che gli interventi di demolizione e ricostruzione come sopra rappresentati, progettati ed eseguiti in conformità alle vigenti norme tecniche per le costruzioni, rappresentino una efficace strategia di riduzione del rischio sismico su una costruzione non adeguata alle norme tecniche medesime e, pertanto, *"dal punto di vista tecnico, detti interventi possono certamente rientrare fra quelli di cui all'art. 16-bis, comma 1, lett. i) del TUIR, relativi all'adozione di misure antisismiche"*.

Ciò posto, fermo restando che la qualificazione delle opere edilizia spetta, in ultima analisi, al Comune o ad altro ente territoriale, in qualità di organo competente in tema di classificazioni urbanistiche, nel caso prospettato di demolizione e ricostruzione di un edificio con medesima volumetria, ma in una differente area di sedime è necessario che dal titolo amministrativo che assente i lavori risulti che trattasi di intervento di ristrutturazione perché risulta invariata la volumetria, perciò inquadrabile come fedele ricostruzione ex art. 3, comma 1, lettera d) del DPR n. 380 del 2001 come peraltro ammesso ai fini della fruizione della detrazione di cui all'art. 16-*bis* del TUIR.

Come precisato dalla circolare n. 7 del 2018, in merito agli interventi di ristrutturazione edilizia, poiché la nozione di sagoma edilizia è intimamente legata anche all'area di sedime del fabbricato e considerato che il legislatore ha eliminato il riferimento al rispetto della sagoma per gli immobili non vincolati, la detrazione è ammessa anche se l'intervento di ristrutturazione edilizia consistente nella demolizione e ricostruzione comporti anche lo spostamento di lieve entità rispetto al sedime originario (risposta all'interrogazione parlamentare n. 5-01866 del 14 gennaio 2014).

IL DIRETTORE CENTRALE
Firmato digitalmente