**AGENZIA DELLE ENTRATE**

**NORMATIVA E PRASSI**

**DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE: PORTE APERTE AL SISMA BONUS**

Tali interventi devono essere eseguiti su unità immobiliari adibite ad abitazioni private (o ad attività produttive) e devono concretizzare un’ipotesi di ristrutturazione edilizia

****

Gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici adibiti ad abitazioni private o ad attività produttive sono riconducibili tra quelli relativi all’adozione di misure antisismiche per i quali è possibile fruire del *sisma bonus*: ciò a condizione che gli stessi concretizzino un intervento di ristrutturazione edilizia e non un intervento di nuova costruzione e che siano rispettate tutte le condizioni previste dalla norma agevolativa.

È questo, in sintesi, il chiarimento interpretativo offerto dall’Agenzia delle entrate nella [**risoluzione 34/E**](http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/file/nsilib/nsi/normativa%2Be%2Bprassi/risoluzioni/archivio%2Brisoluzioni/risoluzioni%2B2018/aprile%2B2018%2Brisoluzioni/risoluzione%2Bn%2B34%2Bdel%2B27%2Baprile%2B2018/RISOLUZIONE%2B34E.pdf) del 27 aprile 2018, in risposta a un’istanza di interpello.

**Il quesito**

Tre contribuenti, proprietari di un immobile dichiarato inagibile a seguito del terremoto, intendono procedere alla sua demolizione e conseguente fedele ricostruzione e hanno interpellato l’Agenzia, formulando le seguenti domande:

* la detrazione di imposta dell’80% (sisma bonus) spetta per le spese sostenute per un intervento di demolizione e fedele ricostruzione, dal quale deriva una riduzione di due classi di rischio sismico, realizzato su un’unità immobiliare **(categoria catastale F/2 - unità collabenti) danneggiata dal sisma?**
* in caso di risposta affermativa al primo quesito, la spesa per l’intervento edilizio può essere suddivisa tra gli aventi diritto non in base alle proprie quote di proprietà dell’immobile, ma in base alle spese da ognuno effettivamente sostenute?
* a tali spese è applicabile l’aliquota Iva agevolata e, in caso affermativo, in quale misura?

**Le risposte dell’Agenzia**

Prima di formulare le risposte ai quesiti, l’Agenzia ricostruisce sinteticamente la normativa di riferimento.

Innanzitutto, l’Amministrazione ricorda che per le spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021 per l’effettuazione di interventi relativi all’adozione di misure antisismiche (le cui procedure autorizzatative sono iniziate dopo il 4 agosto 2013) su edifici ubicati nelle zone sismiche ad alta pericolosità (zone 1, 2 e 3) e riferite a costruzioni adibite ad abitazione e ad attività produttive, spetta una detrazione del 50%, fino a un ammontare complessivo delle spese non superiore a 96mila euro per unità immobiliare per ciascun anno. Inoltre, qualora dagli interventi derivi una significativa diminuzione del rischio sismico, la detrazione è maggiorata: 70% (ovvero 75% per gli interventi realizzati sulle parti comuni degli edifici condominiali) in caso di diminuzione di una classe di rischio e 80% (ovvero 85% per gli interventi realizzati sulle parti comuni degli edifici condominiali), in caso di diminuzione di due classi di rischio (*sisma bonus* – [**articolo 16**](http://def.finanze.it/DocTribFrontend/getAttoNormativoDetail.do?ACTION=getArticolo&id=%7b99463CA3-764B-414F-98AD-0966910B58C2%7d&codiceOrdinamento=200001600000000&articolo=Articolo%2016), commi 1-*bis*, 1-*ter*, 1-*quater* e 1-*quinquies*, Dl 63/2013).

Gli interventi rilevanti per l’applicazione delle disposizioni sopra ricordate sono quelli elencati nell’[**articolo 16-*bis***](http://def.finanze.it/DocTribFrontend/getAttoNormativoDetail.do?ACTION=getArticolo&id=%7b31D694E8-4398-4030-873B-FEAF5A6647F9%7d&codiceOrdinamento=200001600000200&articolo=Articolo%2016%20bis), comma 1, lettera i), Tuir e cioè quelli 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*”.

Fatta questa premessa, l’Agenzia sottolinea che il Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici (parere n. 27/2018) ha precisato che:

* ***rientrano tra gli interventi di “ristrutturazione 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 (cfr Dlgs 42/2004),……… gli interventi di demolizione e ricostruzione che rispettino la medesima sagoma dell’edificio preesistente***
* tali interventi di demolizione e ricostruzione rappresentano un’efficace strategia di riduzione del rischio sismico su una costruzione non adeguata alle norme tecniche di settore e, pertanto, possono certamente rientrare fra quelli indicati dall’articolo 16-*bis*, comma 1, lett. i), Tuir, relativi all’adozione di misure antisismiche.

***Risposta al primo quesito***

Alla luce della normativa di riferimento e del parere del Consiglio superiore dei lavori pubblici, l’Agenzia precisa che gli interventi consistenti nella demolizione e ricostruzione di edifici adibiti ad abitazioni private o ad attività produttive possono essere ammessi al *sisma bonus*, a patto che siano rispettate tutte le condizioni previste dalla norma agevolativa e sempreché concretizzino un intervento di ristrutturazione edilizia e non un intervento di nuova costruzione.

Nel caso in esame, pertanto, venendo in rilievo un intervento di demolizione e ricostruzione di un edificio collabente, per l’applicazione della detrazione è necessario che dal titolo amministrativo, che autorizza i lavori, risulti che l’opera consista in un intervento di conservazione del patrimonio edilizio esistente e non in un intervento di nuova costruzione.

***Risposta al secondo quesito***

In base a quanto previsto dal Tuir in materia spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio, è possibile usufruire della detrazione per le spese sostenute ed effettivamente rimaste a carico dei contribuenti, sempreché gli stessi siano proprietari dell’immobile, ovvero abbiano sullo stesso un diritto reale, o ne siano detentori.

Nel caso in cui più soggetti abbiano diritto alla detrazione, la stessa è ripartita in funzione della spesa effettivamente sostenuta da ciascuno, come attestata dal bonifico di pagamento e dall’intestazione delle fatture rilasciate dall’impresa che esegue i lavori (*cfr* [**circolare n. 7/E**](http://def.finanze.it/DocTribFrontend/getPrassiDetail.do?id=%7b616F41B1-D271-46E8-92B5-445BCD837B3B%7d) del 4 aprile 2017).Pertanto, conclude l’Agenzia, nel caso in esame la spesa per l’intervento edilizio può essere suddivisa tra gli aventi diritto non in base alle proprie quote di proprietà dell’immobile, ma in base alle spese da ognuno effettivamente sostenute.

***Risposta al terzo quesito***

Infine, rispetto all’ultimo dei tre quesiti, l’Agenzia chiarisce che alla fattispecie descritta nell’istanza di interpello (demolizione con fedele ricostruzione) può essere applicata l’aliquota Iva agevolata del 10% prevista per gli interventi di ristrutturazione edilizia, a condizione che le opere siano qualificate come tali dalla documentazione amministrativa che autorizza i lavori (*cfr* voce n. 127-*quaterdecies*, [**tabella A**](http://def.finanze.it/DocTribFrontend/getAttoNormativoDetail.do?ACTION=getArticolo&id=%7b75A4827C-3766-4ECC-9C45-00C8D6CDC552%7d&codiceOrdinamento=80A%20%200000000000&articolo=Tabella%20A), parte III, Dpr 633/1972).

Se gli interventi si configurano come “*interventi di nuova costruzione*”, troveranno applicazione le diverse aliquote previste per le varie fattispecie (ad esempio, prima casa, immobile strumentale, immobile di lusso, eccetera).

Inoltre, l’Agenzia ricorda che, nell’ipotesi in cui l’intervento di totale demolizione e fedele ricostruzione riguardi un’abitazione “*prima casa*”, non può trovare applicazione l’aliquota Iva agevolata del 4% per i contratti di appalto relativi alla “nuova costruzione” di tali abitazioni (*cfr* n. 39, tabella A, parte II, Dpr 633/1972) in considerazione del fatto che a seguito dell’interpretazione autentica operata dal Testo unico edilizia, gli interventi di demolizione e fedele ricostruzione non possono essere ricondotti alle ipotesi di nuova costruzione, bensì concretizzano interventi di recupero di edifici preesistenti (cfr [**circolare n. 11/E**](http://def.finanze.it/DocTribFrontend/getPrassiDetail.do?id=%7b1B47EEDB-F3BD-4903-AEFC-E1D2EC89F52A%7d) del 16 febbraio 2007, paragrafo 3.1).