

AGEVOLAZIONI

Sismabonus anche in caso di demolizione e ricostruzione

di Lucia Recchioni

I contribuenti possono beneficiare dell'agevolazione fiscale prevista per gli interventi di miglioramento sismico di edifici (c.d. "**sismabonus**") anche nel caso di opere di demolizione e ricostruzione di un edificio con la stessa volumetria di quello preesistente: è questo un importante chiarimento fornito con la [risoluzione AdE 34/E/2018](#) di ieri, 27 aprile.

Il **caso** portato all'attenzione dell'Agenzia delle entrate riguarda tre contribuenti, **comproprietari** di un immobile dichiarato **inagibile** a seguito di un **terremoto** verificatosi nell'anno 1972, che intendono procedere alla **demolizione** e alla **fedele ricostruzione** dello stesso, beneficiando del c.d. **sismabonus**.

Come noto, il c.d. **sismabonus** consiste in una **detrazione d'imposta** pari al **50% delle spese sostenute** dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2012 per gli **interventi di ristrutturazione** su edifici ubicati nelle **zone sismiche ad alta pericolosità** (zone 1 e 2).

Inoltre:

- se dagli interventi attuati deriva una **diminuzione del rischio sismico** che determina il passaggio ad **una classe di rischio inferiore**, la detrazione sopra indicata spetta nella maggiore misura del **70%** (ovvero **75%** per gli interventi realizzati sulle parti comuni degli **edifici condominiali**)
- in caso di diminuzione di **due classi di rischio**, la detrazione è ulteriormente aumentata ed è pari all'**80%** (ovvero **85%** per gli interventi realizzati sulle parti comuni degli **edifici condominiali**).

L'Agenzia delle Entrate precisa quindi che, tra i **lavori di ristrutturazione edilizia** rientranti nella richiamata agevolazione devono ritenersi compresi anche quelli di **demolizione e ricostruzione** di un edificio con la stessa volumetria di quello preesistente, come peraltro precisato con il **parere n. 27/2018 del Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici**.

Con lo stesso parere, tra l'altro, il **Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici** ha ritenuto che gli **interventi di demolizione e ricostruzione**, progettati ed eseguiti in conformità alle vigenti norme tecniche per le costruzioni, rappresentano sicuramente un'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'articolo 16-bis, comma 1, lett. i) del Tuir, relativi all'adozione di misure antisismiche*".

Affinché il lavoro eseguito possa essere correttamente qualificato come una **ristrutturazione** è tuttavia necessario che dal titolo amministrativo risulti la natura di **intervento di conservazione del patrimonio edilizio** esistente e **non** quella di **intervento di nuova costruzione**.

Ciò precisato, la risoluzione interviene quindi su un'altra **questione**, attinente alla **ripartizione delle spese** detraibili in caso di **più comproprietari**: in questo caso, infatti, è necessario dividere le spese secondo la rispettiva **quota di proprietà** oppure in base alle **spese effettivamente sostenute**?

Sul punto, l'Agenzia delle Entrate, richiamando la [circolare 7/E/2017](#), ha precisato che, qualora vi siano **più soggetti titolari del diritto alla detrazione**, la stessa è ripartita in funzione della spesa effettivamente sostenuta da ciascuno, come attestata dalla **distinta di bonifico** e dall'**intestazione delle fatture** rilasciate dall'impresa che ha eseguito i lavori.

Se, invece, colui che ha effettivamente sostenuto la spesa **non risulta intestatario del bonifico** e/o della **fattura**, è necessario che le fatture pagate siano appositamente **integrate** con il **nominativo** del soggetto che ha **sostenuto la spesa** e con l'indicazione della relativa **percentuale**.

Un'ultima questione affrontata con la risoluzione in commento riguarda poi l'**aliquota Iva** da applicare. Secondo l'**Agenzia delle Entrate**, infatti, con riferimento al descritto intervento (**demolizione con fedele ricostruzione**) deve trovare applicazione l'**aliquota Iva agevolata prevista per gli interventi di ristrutturazione**, ovvero l'aliquota del **10%**.

Non può invece trovare applicazione l'**aliquota agevolata** del **4%** prevista per la **costruzione dell'abitazione principale** (dovendo essere l'intervento più correttamente qualificato come una **ristrutturazione immobiliare**).

Seminario di specializzazione

**NORMATIVA ANTIRICICLAGGIO: IL NUOVO D.LGS. 231/2007
COME MODIFICATO DAL D.LGS. 90/2017**

Scopri le sedi in programmazione >