

CASI OPERATIVI

Demolizione e ricostruzione del fabbricato: spettano le agevolazioni edilizie?

di EVOLUTION

Master di specializzazione

LA FISCALITÀ IMMOBILIARE

[Scopri le sedi in programmazione >](#)

Molte sono le opportunità attualmente offerte dal legislatore per agevolare le ristrutturazioni edilizie: in primis il superbonus del 110%, ma anche tutte le altre numerose misure, a regime o di natura temporanea, che sono a disposizione dei contribuenti (e nel contempo sono funzionali ad aiutare il settore edile).

Il tratto comune che caratterizza le agevolazioni in questione è quello di non essere indirizzate alla realizzazione di nuove costruzioni, ma unicamente agli interventi su fabbricati già esistenti, dei quali si vuole favorire l'ammodernamento, l'efficientamento energetico e strutturale, l'adeguamento ai nuovi standard costruttivi.

Ma che cosa accade se il contribuente ha intenzione di demolire e ricostruire il fabbricato? Spettano o meno le agevolazioni?

La risposta è affermativa, ma vanno tenute in debita considerazione alcune avvertenze, onde evitare il rischio di compromettere la possibilità di ottenere il beneficio fiscale.

VOLUMETRIA INVARIATA

Mentre in passato la demolizione e ricostruzione di un edificio doveva essere assolutamente fedele all'originaria struttura, rispettando anche la precedente sagoma dell'edificio, per effetto della modifica apportata dal D.L. 69/2013 al comma 1, lettera d) dell'articolo 3 del d.p.r. 380/2001, tale condizione non è più richiesta e quindi gli interventi di demolizione e ricostruzione rientrano nell'ambito della ristrutturazione, e beneficiano quindi delle agevolazioni edilizie, anche se non vi è il mantenimento della sagoma originaria. Essendo la

nozione di sagoma correlata all'area di sedime del fabbricato, vi può essere quindi anche uno spostamento rispetto al sedime originario e dunque, di fatto, un incremento della superficie utile, ma (almeno fino al recente intervento del Decreto Semplificazioni) non del volume preesistente.



[**CONTINUA A LEGGERE SU EVOLUTION...**](#)