

IVA

Demolizioni con ristrutturazione e ampliamento: Iva ridotta e detrazioni fiscali?

di Roberto Curcu

Master di specializzazione

AGEVOLAZIONI EDILIZIE IN PRATICA: SUPERBONUS, ECOBONUS, SISMABONUS E LE ALTRE AGEVOLAZIONI

 Disponibile in versione web: partecipa comodamente dal Tuo studio!

[accedi al sito >](#)

Con la [risposta ad interpello n. 390 del 23 settembre 2020](#) l'Agenzia delle Entrate aveva fornito risposta ad un quesito che verteva sul **regime Iva dei lavori di ristrutturazione con ampliamento** di un edificio destinato a centro di ricerca, ed **ubicato in area portuale**, commentato con la nostra notizia del 24 settembre (“[Disciplina Iva delle ristrutturazioni con ampliamento](#)”).

Con il richiamato contributo avevamo anche illustrato quello che, a nostro avviso, è il **regime Iva delle operazioni di ripristino dei fabbricati** che prevedono la **completa demolizione degli edifici esistenti, e la loro ricostruzione**; ricostruzione che può **seguire fedelmente le caratteristiche della costruzione esistente o può avere delle modifiche**, quali la ricostruzione con una **diversa sagoma o una diversa volumetria**.

Con la [risposta ad interpello n. 446 di ieri](#) è stato analizzato un caso, ed è stata individuata la risposta, facendo riferimento ad **una recente modifica normativa, introdotta con il c.d. “Decreto semplificazioni”**, **arente ad oggetto le demolizioni seguite da ricostruzione con maggiori volumetrie**.

La questione, prima che fiscale, è **urbanistica**, in quanto è dalla qualificazione di tale intervento che discende poi il regime fiscale dell'operazione.

In particolare, se l'intervento è qualificato come di **ristrutturazione**, è applicabile sempre l'aliquota Iva del 10%, mentre, se l'intervento è qualificabile come **nuova costruzione**, è applicabile l'aliquota Iva propria del tipo di edificio in costruzione (ad esempio 4% per prima casa o 22% per uffici, capannoni, ecc.). Inoltre, se l'intervento è qualificato come di **ristrutturazione**, si può accedere alle **numerose agevolazioni** (50%, 65%, 110%, ecc...).

Prima di tutto, quindi, è necessaria una premessa da un punto di vista **urbanistico**.

In dottrina si ritiene che **l'urbanistica** sia una materia di **competenza legislativa regionale**, ed infatti molte regioni e le province autonome vantano una propria legislazione; tuttavia, a livello nazionale, attualmente è in vigore il **D.P.R. 380/2001**, che è il **testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia**, e che ha “inglobato” le norme previste dalla vecchia **L. 457/1978**. Quest’ultima legge è conosciuta dai “fiscalisti”, in quanto è richiamata dal Decreto Iva per individuare gli **interventi con aliquote ridotte**.

Sul punto, l’Agenzia delle Entrate ha in più occasioni rimarcato che **il rinvio alla L. 457/1978 disposto dalla Tabella Iva deve fare riferimento alle disposizioni del D.P.R. 380/2001, come modificate nel corso degli anni**.

Inoltre, poiché i titoli abilitativi sono rilasciati in base alla **legislazione locale** (della Regione o della Provincia Autonoma), è stato correttamente precisato, con [risoluzione 460061/1987](#), che **per individuare il corretto trattamento Iva, deve essere fatto riferimento a come sarebbe qualificabile l'intervento secondo la normativa urbanistica nazionale**; ciò in quanto **non sarebbe ammissibile un diverso trattamento IVA dello stesso intervento effettuato in regioni diverse**.

Le norme urbanistiche tendono in linea generale alla **tutela del territorio e delle persone impegnate nei lavori**, ed in genere, più gravosi sono i lavori, più gravosi sono gli **adempimenti** previsti con il comune di competenza; si va quindi dalle “**opere libere**”, a quelle che richiedono veri e propri **permessi preventivi**.

In particolare, le opere più gravose sono quelle di **costruzione**, le quali richiedono che i nuovi edifici rispettino le disposizioni urbanistiche in vigore (altezze, volumi, sagome, distanze dai confini, dalle strade, dagli edifici confinanti, parcheggi, fonti di produzione di energia rinnovabile, ecc...), e per i quali è dovuto un **onere di concessione**. Gli **interventi di recupero** (manutenzioni ordinarie, straordinarie, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazioni edilizie), **non prevedono invece nulla di quanto appena richiamato**.

Da sempre si è dibattuto su come inquadrare gli **interventi di demolizione con ricostruzione**. Originariamente, gli stessi erano sempre inquadrati come **interventi di nuova costruzione**, con la conseguenza che imprese e progettisti cercavano di evitarli, magari facendo **demolizioni parziali**, con possibili rischi in sede di effettuazione di lavori (si pensi alla **conservazione di un solo lato di un edificio**).

La **norma urbanistica** venne in un primo momento modificata, prevedendo che sono considerati interventi di **ristrutturazione** (e quindi non di nuova costruzione), quelli consistenti nella **demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente**.

La norma venne poi modificata ulteriormente, prevedendo che, per mantenere il concetto di ristrutturazione, è **sufficiente il mantenimento della stessa volumetria**, potendo **modificarsi la**

sagoma; con risposta a **question time** del 22/01/2014 venne considerato intervento di ristrutturazione la **ricostruzione con stessa volumetria su una diversa area di sedime** rispetto a quella originaria.

Con **risposta ad interpello n. 210/2019** l'Agenzia delle Entrate chiarì che, in linea di massima, **l'intervento di demolizione con ricostruzione con una minore volumetria è qualificabile come intervento di ristrutturazione**, con delle eccezioni per i beni sottoposti a vincoli culturali o paesaggistici ai sensi del **D.Lgs. 42/2004**.

Il concetto che la volumetria non possa essere superata in sede di ricostruzione, è stato tuttavia superato dal Decreto semplificazioni (D.L. 76/2020), il quale, modificando il **D.P.R. 380/2001**, prevede ora quanto segue: *“Nell’ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l’adeguamento alla normativa antismisica, per l’applicazione della normativa sull’accessibilità, per l’installazione di impianti tecnologici e per l’efficientamento energetico. L’intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana”.*

Con particolare riferimento al primo periodo, la relazione tecnica di accompagnamento al decreto legge precisa che **“il medesimo edificio può presentare quegli incrementi volumetrici necessari, oltre che per l’adeguamento alla normativa antismisica (già previsto dall’art. 3, comma 1, lettera d, del DPR n. 380/2001), anche per l’applicazione della normativa sull’accessibilità, per l’installazione di impianti tecnologici e per l’efficientamento energetico”**.

In sostanza, dalla lettura della relazione **parrebbe che una demolizione con una ricostruzione con maggiore volumetria, che sia dovuta ad esempio all’efficientamento energetico** (maggiore spessore delle pareti, creazione di locali comuni per una caldaia centralizzata in sostituzione delle singole caldaie ecc.?), o all’installazione di impianti tecnologici (ascensore?) o all’accessibilità (ascensori di maggiore superficie, rampe per disabili?), **possa qualificarsi come intervento di ristrutturazione, con applicazione dell’Iva al 10% e con i benefici delle detrazioni fiscali**.

Chiaramente, come precisato precedentemente, la normativa di base è quella **urbanistica**, e gli esempi proposti da chi scrive (un “**fiscalista**”, che peraltro trova la relazione non proprio conforme al tenore letterale della norma) sono solo uno **stimolo** affinché siano **forniti i dovuti chiarimenti in tale sede**.