

***Risposta n. 265***

***OGGETTO: Interpello articolo 11, comma 1, lettera a), legge 27 luglio 2000, n. 212 – Articolo 16-bis del TUIR – agevolazioni per recupero del patrimonio edilizio e per “bonus mobili” in caso di demolizione e ricostruzione dell’immobile con volumetria inferiore rispetto a quella preesistente***

**QUESITO**

Il signor X, per il tramite del suo geometra, signor Y, chiede se possa beneficiare della detrazione fiscale per interventi di recupero del patrimonio edilizio e di quella prevista dal cosiddetto *bonus* mobili, in relazione ad un edificio residenziale di sua proprietà, sito nel Comune di .....

Per il predetto immobile, non soggetto a vincolo di tutela ai sensi del d.lgs. 42 del 2004, il contribuente evidenzia di aver presentato la Segnalazione Certificata Inizio Lavori Asseverata (di seguito SCIA) presso il Comune di ....in data 13/04/2018, al fine di effettuare lavori di ristrutturazione edilizia, consistenti nella demolizione e ricostruzione dell’immobile, con diminuzione della volumetria preesistente, all’interno della sagoma e dell’area di sedime esistente.

In particolare, l’istante dichiara che la SCIA presentata è conforme alla normativa e alla disciplina edilizia ed urbanistica sia statale, con particolare riferimento agli artt. 3, 10 e 22 del d.P.R. n. 380 del 2001 (Testo Unico dell’Edilizia), che regionale, con riguardo in particolare all’art. 13 e all’Allegato

(art. 9, comma 1) della legge regionale dell'Emilia Romagna 30 luglio 2013, n. 15).

### **SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE**

L'istante ritiene che nel caso prospettato possa beneficiare della detrazione fiscale per interventi di recupero del patrimonio edilizio e di quella prevista dal cosiddetto *bonus mobili*.

In particolare, in merito all'aspetto volumetrico dell'edificio, l'istante evidenzia che è già stato acclarato il fatto che rientra nel concetto di ristrutturazione edilizia anche la demolizione e ricostruzione con minor volumetria (TAR Puglia, sez. III, 22.07.2004, n. 3210, TAR Campania, sez. VIII, 25.07.2014 n. 4265, nonché dal parere espresso dalla Regione Emilia Romagna, rif. PG 2014. 0209517 del 15.05.2014).

Secondo l'istante appare, infatti, corretta e conforme alla legge l'affermazione che la volumetria preesistente costituisce lo standard massimo di edificabilità in sede di ricostruzione, nel senso che sussiste la possibilità di utilizzare la preesistente volumetria soltanto in parte in sede di ricostruzione, essendone precluso soltanto un aumento, come si desume dalle modifiche della normativa di riferimento (art. 3 del d.P.R. n. 380 del 2001); si è, infatti, passati dalla necessità di una fedele ricostruzione dell'edificio, prevista dalla previgente normativa, alla demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, ai sensi della vigente normativa.

L'istante fa presente che l'Agenzia delle Entrate con circolare n. 7/E del 27 aprile 2018 ha chiarito che *“nell'ipotesi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, la detrazione compete solo nel caso di fedele ricostruzione, nel rispetto della volumetria dell'edificio preesistente fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, di cui all'art. 3, lett. d) del DPR n.380/2001”*.

Al riguardo, l'istante evidenzia che l'art. 3 del citato d.P.R. n. 380 del 2001, nella sua versione originaria, prevedeva che *“Nell’ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi, area di sedime e caratteristiche dei materiali, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l’adeguamento alla normativa antisismica”*; tale articolo è stato più volte modificato ed integrato nel corso degli anni e la versione attualmente vigente prevede che sono definiti *“interventi di ristrutturazione edilizia” “gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell’edificio, l’eliminazione, la modifica e l’inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell’ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l’adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza”*.

L'istante rappresenta, peraltro, che la risoluzione n. 34/E del 27 aprile 2018, richiamando il parere 27/2018 del Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici, ha precisato che rientrano tra gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3, lett. d) del d.P.R. n. 380 del 2001 quelli di demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente.

### **PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE**

L'articolo 16-bis del d.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917 (di seguito TUIR) prevede una detrazione ai fini IRPEF delle spese relative agli interventi di recupero del patrimonio edilizio *“di cui alle lettere b), c) e d) dell’articolo 3 del*

*decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, effettuati sulle singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, e sulle loro pertinenze”.*

Ai sensi dell’art. 16, comma 2, del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63 (convertito con modificazioni dalla legge. 3 agosto 2013, n. 90) ai contribuenti che fruiscono della detrazione prevista dall’art. 16-*bis* del TUIR, per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, è riconosciuta una detrazione per le spese sostenute dal 6 giugno 2013 per l’acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici di classe non inferiore alla A+, nonché A per i forni, e per le apparecchiature per le quali sia prevista l’etichetta energetica, finalizzati all’arredo dell’immobile oggetto di recupero (cosiddetto “*bonus mobili*”).

Per accedere alle predette agevolazioni fiscali, è necessario che i contribuenti effettuino sugli immobili agevolati gli interventi di recupero del patrimonio edilizio previsti alle lettere b), c) e d) dell’articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (cosiddetto “Testo unico dell’edilizia”).

In particolare, ai sensi della lettera d) della predetta disposizione, sono definiti di “ristrutturazione edilizia” gli interventi volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Nell’ambito di tali interventi sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l’adeguamento alla normativa antisismica, nonché gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza.

In base alla successiva lettera e) del medesimo comma 1, invece, gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti del medesimo comma sono definiti “interventi di nuova costruzione”.

Con riferimento alla fattispecie in esame, il contribuente dichiara di aver ristrutturato un edificio ad uso residenziale mediante un intervento di demolizione e successiva ricostruzione che ha prodotto un edificio con diminuzione della volumetria preesistente, all'interno della sagoma e dell'area di sedime esistente. Occorre pertanto chiarire se tale tipo di intervento possa rientrare o meno tra quelli agevolabili ai sensi della normativa indicata in premessa.

Al riguardo, si evidenzia che il Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici (di seguito, C.S.L.P.), nell'adunanza collegiale straordinaria del 16 luglio 2015, ha chiarito alcune questioni interpretative relative all'articolo 3, lettera d), del Testo Unico dell'edilizia, come modificato dall'articolo 30, comma 1, lettera d), del decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69 (convertito, con modificazioni, dalla legge 9 agosto 2013, n. 98), sorte ai fini dell'applicazione delle agevolazioni in materia di interventi di ristrutturazione edilizia e riqualificazione energetica di edifici esistenti.

In particolare, in tale parere il C.S.L.P. ha espresso l'avviso secondo cui *“le modifiche apportate alla definizione degli interventi di ristrutturazione edilizia di cui al comma 1, lett. d), dell'articolo 3 del d.P.R. 380/2001 (...) consentono (...) di ritenere che gli interventi di demolizione e ricostruzione, anche con volumetria inferiore rispetto a quella preesistente, rientrino in questa fattispecie”*.

Ad avviso del C.S.L.P., dalle richiamate modifiche, consegue che, per gli interventi di ristrutturazione edilizia non soggetti ai vincoli ai sensi del citato decreto legislativo n. 42 del 2004 *“la volumetria dell'edificio preesistente costituisce attualmente l'unico parametro edilizio ed urbanistico che non può essere travalicato affinché l'intervento di demolizione e ricostruzione rientri nella fattispecie della ristrutturazione edilizia (...). In quest'ottica (...) la volumetria preesistente rappresenta lo standard massimo di edificabilità, cioè il limite massimo di volume edificabile, quando si tratta di interventi di*

*ristrutturazione edilizia consistenti nella demolizione e ricostruzione, per i quali la norma non consente aumenti complessivi della cubatura preesistente”.*

Di conseguenza, secondo il C.S.L.P. *“interventi di demolizione e ricostruzione che non sfruttino l’intera volumetria preesistente, ma ne ricostruiscano soltanto una quota parte (...) appaiono rientrare a pieno titolo nella fattispecie della ristrutturazione edilizia, come definita a termini di legge, risultando pienamente in linea con le (...) finalità”.*

Sulla base dei chiarimenti resi dal predetto autorevole Organo Collegiale, si ritiene, dunque che nel caso in cui il contribuente abbia realizzato un intervento di ristrutturazione edilizia mediante demolizione e successiva ricostruzione, che abbia prodotto un edificio con volumetria inferiore rispetto all’immobile preesistente, potrà beneficiare delle agevolazioni fiscali in argomento, sempreché siano pienamente rispettati tutti i requisiti imposti dalle relative normative in materia.

IL DIRETTORE CENTRALE  
*Firmato digitalmente*