



RISPOSTA ALL'ISTANZA DI INTERPELLO N.175 DEL 16 MARZO 2021 – DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE CON AMPLIAMENTO

Posted on 22 Marzo 2021



Category: [Sportello Ecosismabonus](#)

Tags: [ampliamento](#), [demolizione](#), [ricostruzione](#), [superbonus](#)

Nell'ipotesi di demolizione e ricostruzione con ampliamento di un edificio in condominio, riconosciuto il *Sismabonus* al 110% anche sulla parte ampliata, ma negato il *Super Ecobonus* sulla nuova porzione del fabbricato.

Lo chiarisce l'Agenzia delle Entrate nella [Risposta n.175 del 16 marzo 2021](#), in risposta ad un'istanza d'interpello avente ad oggetto l'applicabilità del *Superbonus* al 110%, sia nell'ipotesi di interventi antisismici che di efficienza energetica effettuati a seguito della demolizione di un condominio a prevalente destinazione residenziale, poi ricostruito con aumento di volumetria.

In relazione alla possibilità di applicare il *Superbonus* anche nell'ipotesi di demolizione e ricostruzione, l'Amministrazione finanziaria ribadisce che l'agevolazione spetta in presenza di interventi che rientrino nella categoria della "ristrutturazione edilizia" ai sensi dell'art.3, co.1, lett.d, del D.P.R. 380/2001, e non nella "nuova costruzione", ferma restando la competenza del Comune ai fini della qualificazione delle opere edilizie.

In sostanza, nel titolo edilizio che autorizza i lavori deve risultare che *«l'intervento rientri nella ristrutturazione edilizia»*.

Tenuto conto che, nel caso di specie, l'intervento di demolizione comporta, altresì, un aumento di volumetria, l'**Agenzia delle Entrate** ha **richiesto** un **parere** al **Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici**, il quale ha chiarito che **«a differenza del "Supersismabonus" la detrazione fiscale legata al "Super ecobonus" non si applica alla parte eccedente il volume ante-operam»**.

Di conseguenza, viene chiarito che il ***Sismabonus* al 110% spetta per l'intero intervento di demolizione e ricostruzione con aumento di volumetria**, mentre l'***Ecobonus* al 110%** è riconosciuto solo per le **spese riferite alla porzione preesistente dell'edificio**.

Dal punto di vista operativo, l'Agenzia delle Entrate, chiarisce che **per usufruire del beneficio al 110% occorre:**

- **distinguere**, sul piano della **fatturazione**, **le due tipologie di intervento (ristrutturazione ed ampliamento)**;

ovvero

- **ottenere un'apposita attestazione** con l'indicazione **«degli importi riferibili a ciascuna tipologia di intervento** (ristrutturazione ed ampliamento), *rilasciata dall'impresa di costruzione/ristrutturazione ovvero dal direttore dei lavori sotto la propria responsabilità, utilizzando criteri oggettivi»*.

Tale interpretazione suscita perplessità alla luce della modifica nella nozione di "ristrutturazione edilizia" intervenuta la scorsa estate (e non citata dalla Risposta n.175/2021), nella quale è stata ricompresa anche la demolizione e ricostruzione con incremento di volumetria (nei casi previsti

dalla legislazione nazionale o dagli strumenti urbanistici comunali, anche per promuovere la rigenerazione urbana).

Tra l'altro, **l'interpretazione fornita** dall'Agenzia delle Entrate nella **Risposta n.175/2021 contraddice quanto dalla stessa chiarito**, sempre ai fini dell'*Ecobonus* potenziato, **nelle precedenti Risposte n.11/2021 ed 88/2021, nelle quali, invece, tale beneficio era stato ammesso, in caso di intervento di demolizione e ricostruzione con aumento volumetrico**, purché, dal titolo amministrativo rilasciato dal Comune l'intervento risultasse come una "ristrutturazione edilizia", di cui al modificato art.3, co.1, lett.d, del D.P.R. 380/2001.

Sempre in tema di *Superbonus*, poi, l'Agenzia delle Entrate ritorna sulle modalità applicative generali del beneficio, e conferma che:

- fermo restando l'obiettivo del miglioramento energetico di almeno due classi, in conformità con quanto affermato dall'ENEA, in presenza di interventi di demolizione e ricostruzione con ampliamento, l'*Ape pre intervento* deve riferirsi alla situazione esistente prima dell'inizio dei lavori, mentre l'*Ape post operam* deve considerare l'intero edificio nella sua configurazione finale (Risposta n.88/2021);
- l'intervento deve riguardare immobili "esistenti", mentre non sono agevolati i lavori effettuati in fase di nuova costruzione, esclusa l'ipotesi dell'installazione di impianti solari fotovoltaici (C.M. 24/E/2020);
- ai fini del calcolo del limite di spesa per *Sismabonus* ed *Ecobonus* al 110%, occorre fare riferimento al numero delle unità immobiliari esistenti prima dell'inizio dei lavori, ivi comprese le pertinenze, ancorché non riscaldate, ad eccezione delle pertinenze poste in un edificio diverso da quello interessato dai lavori (C.M. 30/E/2020). La spesa viene attribuita ai condòmini in base ai millesimi di proprietà o ai diversi criteri applicabili, ai sensi degli artt.1123 e seguenti del codice civile;
- nel caso in cui sul medesimo immobile siano effettuati più interventi agevolabili, il limite massimo di spesa ammesso al *Superbonus* è costituito dalla somma degli importi previsti per ciascuno degli interventi realizzati (R.M. 60/E/2020);
- è possibile, in alternativa alla detrazione in dichiarazione dei redditi, usufruire del beneficio nelle modalità della cessione del credito e dello sconto in fattura. Ogni singolo condòmino può scegliere come utilizzare il beneficio (detrazione, cessione del credito o sconto in fattura), indipendentemente dalla scelta degli altri. Inoltre, la cessione del credito può avvenire anche a favore di una s.r.l., nella quale il beneficiario del *Superbonus* è socio e membro del consiglio di amministrazione;
- in presenza di violazioni nell'applicazione dell'agevolazione, l'Agenzia delle Entrate procede alle verifiche ed al recupero degli importi spettanti, in base alla specifica disciplina ai fini del *Superbonus*.

