

Norme e tributi

Immobili. La risoluzione che estende l'applicazione

Il sisma bonus ampio supera i dubbi delle direzioni locali

Giorgio Gavelli

Un intervento di demolizione e ricostruzione di un edificio colabente, che presenta tutte le caratteristiche per rientrare nella definizione di «ristrutturazione edilizia» e non di «nuova costruzione», può ottenere il sisma bonus pari al 70% delle spese sostenute (nel limite di 96 mila euro per unità immobiliare), in caso di diminuzione di una classe di rischio sismico, che sale all'80% se le classi di rischio migliorate risultano essere due (decreto 58/2017) ovvero, rispettivamente, al 75%-85% per gli interventi realizzati su parti comuni condominiali.

Superando le perplessità sino a ora espresse dalle diramazioni territoriali, la direzione centrale dell'agenzia delle Entrate, con la risoluzione 34/E/2018, rende finalmente concreta la possibilità di fruire di questa agevolazione.

L'assenza di un intervento di prassi che tratti in modo sistematico questa importante agevolazione ha, fino ad ora, bloccato molti interventi programmati,

anche per la rigidità di alcune posizioni espresse dagli uffici locali.

Ci si riferisce, in particolare, alla risposta ad interpello (prot. n. 909-345/2017), con cui la direzione regionale dell'Emilia Romagna aveva sostenuto come l'agevolazione non spettasse in caso di demolizione e ricostruzione dell'edificio ma solo intervenendo sul consolidamento dell'edificio esistente (si veda Il Sole 24 Ore del 1° agosto e del 3 novembre 2017).

Questa tesi restrittiva si basava sulla considerazione che «la costruzione di un edificio in ogni caso» (e, quindi, anche in caso di ricostruzione con la stessa volumetria preesistente) «deve rispondere a determinati standard, anche di sicurezza sismica» alla stessa stregua di una «nuova costruzione» (per cui l'obbligo di legge rendeva inapplicabile il bonus).

L'affermazione aveva suscitato molta sorpresa in quanto:

■ ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera d), del Testo unico dell'edilizia (Dpr n. 380/2001) costi-

tuisce ristrutturazione un intervento di demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

■ per effetto dell'articolo 46-quater del decreto legge n. 50/2017, l'agevolazione è stata estesa anche agli acquirenti di interi edifici (in zona sismica 1), demoliti e ricostruiti (anche con variazione volumetrica) da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare, ceduti entro 18 mesi dalla conclusione dei lavori.

■ Quest'ultima estensione, in particolare, rendeva incongrua la limitazione rivolta a chi interveniva sul proprio immobile, come veniva (ma solo in via informale) osservato da altre diramazioni locali dell'Agenzia.

Ora l'apertura della risoluzione n. 34/E/2018 consente di ritenere superate le precedenti posizioni, anche perché diramata a seguito del parere n. 27/2018 del

Consiglio superiore dei lavori pubblici, che non ha avuto difficoltà a confermare che la demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria preesistente (fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica) rientra tra gli interventi di «ristrutturazione edilizia» agevolabili, così come vi rientrano, con riferimento agli immobili vincolati, gli interventi di demolizione e ricostruzione che rispettino la medesima sagoma dell'edificio preesistente.

Anche il fatto che il quesito alla base della risoluzione n. 34/E dell'Agenzia riguardasse un immobile colabente in categoria catastale F/2 spazza via molte rigidità sino ad oggi manifestate (su tutti gli interventi edilizi agevolabili) dagli uffici locali.

© RIPRODUZIONE RISERVATA.

LE CONSEGUENZE

No alle posizioni restrittive: la direzione regionale dell'Emilia Romagna aveva escluso l'agevolazione per le demolizioni



Peso: 11%