

Demolizione e ricostruzione di fabbricati- Effetti su detrazioni (50% – 65%) ed IVA

15 Novembre 2015

L'ANCE fornisce un riepilogo sull'applicabilità delle detrazioni per il recupero edilizio (detrazione IRPEF del 50%), la riqualificazione energetica (detrazione IRPEF/IRES del 65%) e dell'IVA nell'ipotesi di interventi di demolizione e ricostruzione, alla luce della definizione urbanistica di "ristrutturazione edilizia" fornita dall'art.3, co.1, lett.d, del D.P.R. 380/2001 (cd. *"Testo unico dell'edilizia"*).

In merito, si ricorda, infatti, che nella nozione di "ristrutturazione edilizia" rientrano, tra gli altri, anche gli interventi consistenti nella *«demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria»*.

In sostanza, nell'ambito di lavori di demolizione e ricostruzione, non viene più richiesto il mantenimento della sagoma originaria dell'edificio, ferma restando la qualifica dell'intervento come "ristrutturazione edilizia" in costanza di volumetria.

La citata disciplina urbanistica si riflette, sotto il profilo fiscale, sia sul regime applicabile ai fini delle detrazioni "potenziate" per il recupero (cd. "50%") e l'efficientamento energetico (cd. "65%") degli immobili, sia sull'aliquota IVA applicabile agli interventi edilizi di demolizione e ricostruzione.

Infatti, entrambe le detrazioni si applicano agli interventi eseguiti su "edifici esistenti" ("ristrutturazione"), mentre sono escluse per i lavori di "nuova costruzione".

Ciò premesso, si riepiloga il regime di applicabilità delle detrazioni fiscali e dell'IVA a seconda della tipologia di interventi eseguiti (demolizione e ricostruzione con o senza aumento di volumetria e ristrutturazione senza demolizione):

▪ ***demolizione e ricostruzione con modifica, o meno, della sagoma e con stessa volumetria***

In tale ipotesi, trattandosi di "ristrutturazione edilizia", vengono riconosciute sia le detrazioni per il recupero e la riqualificazione energetica (rispettivamente, detrazione IRPEF del 50% e detrazione IRPEF/IRES del 65%), sia l'IVA con l'aliquota ridotta del 10%.

Per completezza, si ricorda che le predette agevolazioni operano anche se, nella fase di ricostruzione, il fabbricato venisse spostato lievemente rispetto all'area di sedime originaria (cfr. la risposta del MEF all'interrogazione parlamentare n.5-01866 del 22 gennaio 2014);

▪ ***demolizione e ricostruzione con modifica, o meno, della sagoma e aumento di volumetria***

In tal caso, l'ampliamento della volumetria preesistente qualifica l'intervento come "nuova costruzione", con la conseguenza che i bonus per il recupero edilizio e la riqualificazione energetica sono esclusi.

Per quel che riguarda, invece, l'applicabilità dell'aliquota IVA, questa si differenzia a seconda della tipologia del nuovo fabbricato (per le abitazioni non di lusso aliquota del 10%, con riduzione al 4% in caso di "prima casa", mentre per tutti gli altri fabbricati, aliquota ordinaria del 22%);

▪ **ristrutturazione con aumento di volumetria senza demolizione**

Nell'ipotesi in cui, invece, la ristrutturazione avvenga senza demolizione dell'edificio esistente e con ampliamento dello stesso, le detrazioni del 50% e del 65% competono *«solo per le spese riferibili alla parte esistente in quanto l'ampliamento configura, comunque, una "nuova costruzione"»* (cfr. R.M. 4/E/2011).

A tal fine, le spese di ristrutturazione (detraibili - fatture e bonifico) devono essere tenute distinte rispetto a quelle relative all'ampliamento (non detraibili).

Si ricorda che, per quanto riguarda la detrazione relativa al risparmio energetico, l'Agenzia delle Entrate, con la C.M. 39/E/2010 ha chiarito che:

- restano, comunque, esclusi dal beneficio gli interventi di "riqualificazione energetica globale", in quanto, per questi, l'agevolazione è subordinata al rispetto di determinati valori limite di fabbisogno di energia primaria annuo, da calcolarsi con riferimento all'intero edificio, comprensivo, quindi, anche della porzione ottenuta dall'ampliamento;
- di contro, possono ritenersi agevolati gli altri interventi energetici, per i quali la detrazione è subordinata alle caratteristiche tecniche dei singoli elementi costruttivi o dei singoli impianti.

Resta fermo che qualora, con tali interventi, siano realizzati impianti a servizio dell'intero edificio (ivi compresa anche la parte ampliata), occorre individuare le spese riferibili alla porzione esistente del fabbricato, mediante un criterio di ripartizione proporzionale, basato sulle quote millesimali (cfr. anche C.M. 21/E/2010).

In ogni caso, trattandosi di "nuova costruzione", l'IVA si rende applicabile con le aliquote previste per tale intervento edilizio, come sopra illustrato.

Si evidenzia, infine, che le agevolazioni "potenziate" per il recupero e la riqualificazione energetica, attualmente applicabili per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2015, dovrebbero essere prorogate anche per il 2016 dalla legge di Stabilità, che nei prossimi giorni inizierà il suo iter al Senato.