

Risposta n. 684/2021

OGGETTO: Superbonus e Interventi di demolizione e ricostruzione con incremento di volume - Articolo 119, comma 1 -quater, del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (decreto Rilancio).

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, e' stato esposto il seguente

QUESITO

L'*Istante* riferisce di essere comproprietaria di un edificio che, a seguito dello smottamento del terreno su cui era costruito, è stato demolito. La demolizione è avvenuta nell'anno 2011 ed è stata certificata dall'amministrazione comunale che, successivamente, ha anche rilasciato il permesso di costruzione per "*demolizione e ricostruzione su diverso sedime con un incremento del 20 per cento della superficie*", consentendo la realizzazione di due unità immobiliari.

L'*Istante* rappresenta che:

- i lavori di ricostruzione debbono ancora iniziare;
- il permesso a costruire rilasciato dal Comune è tuttora valido;
- non dispone di alcuna certificazione energetica dell'edificio demolito.

Ciò posto, l'*Istante* chiede se gli interventi di riduzione del rischio sismico e di efficientamento energetico siano incentivabili ai sensi dell'articolo 119 del decreto

legge n. 34 del 2020 (decreto Rilancio).

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'*Istante* ritiene di potere fruire, per la ricostruzione, dell'*ecobonus 110 per cento*, del *sismabonus* e delle detrazioni fiscali per ristrutturazioni edilizie previste dall'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (cd. *Superbonus*).

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (c.d. "decreto Rilancio"), dapprima convertito con modificazioni dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, e successivamente modificato dalla legge 30 dicembre 2020, n. 178 (legge di bilancio 2021), nonché, da ultimo, dall'articolo 1, comma 3, del decreto legge 6 maggio 2021, n. 59 (convertito, con modifiche, dalla legge 1 luglio 2021, n. 101) e dall'articolo 33, comma 1, del decreto legge 31 maggio 2021, n. 77 (convertito, con modificazioni, dalla legge 29 luglio 2021, n. 108)), disciplina la detrazione, nella misura del 110 per cento, delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 a fronte di specifici interventi finalizzati all'efficienza energetica (ivi inclusa l'installazione di impianti fotovoltaici e delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici) nonché al consolidamento statico o alla riduzione del rischio sismico degli edifici (c.d. *Superbonus*).

Le nuove disposizioni si affiancano a quelle già vigenti che disciplinano le detrazioni spettanti per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici (c.d. "*ecobonus*") nonché per quelli di recupero del patrimonio edilizio, inclusi quelli antisismici (cd. "*sismabonus*"), attualmente disciplinate, rispettivamente, dagli articoli 14 e 16 del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63.

Le tipologie e i requisiti tecnici degli interventi oggetto del *Superbonus* sono indicati nei commi da 1 a 8 del citato articolo 119 del decreto Rilancio mentre l'ambito

soggettivo di applicazione del beneficio fiscale è delineato nei successivi commi 9 e 10.

Con riferimento all'applicazione di tale agevolazione, prima dell'entrata in vigore della legge di bilancio 2021, sono stati forniti chiarimenti con la circolare dell'8 agosto 2020, n. 24/E, con la risoluzione del 28 settembre 2020, n. 60/E e con la circolare del 22 dicembre 2020, n. 30/E a cui si rinvia per una completa disamina degli aspetti di carattere generale della normativa in esame.

Peraltro, in relazione alle questioni interpretative poste dai contribuenti in materia di *Superbonus*, sono state pubblicate diverse risposte a istanze d'interpello consultabili nell'apposita area tematica presente sul sito istituzionale dell'Agenzia delle Entrate: <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/superbonus>.

Con riferimento alla questione rappresentata dall'*Istante*, concernente la possibilità di accedere al *Superbonus* in relazione ad interventi ammissibili finalizzati alla riqualificazione energetica e alla riduzione del rischio sismico da realizzare mediante ricostruzione, su diverso sedime e con aumento della volumetria, di un fabbricato demolito, si osserva quanto segue.

Al riguardo si premette che, fermo restando che la qualificazione delle opere edilizie spetta al Comune, o altro ente territoriale competente in tema di classificazioni urbanistiche, è necessario che gli interventi edilizi da eseguire siano inquadrabili nella categoria della "ristrutturazione edilizia" ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera d) del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 (TU dell'Edilizia) e che dal titolo amministrativo autorizzativo risulti che non si tratta di un intervento di nuova costruzione.

In merito alla possibilità di accedere al *Superbonus* per le spese relative all'incremento di volume per interventi di demolizione e ricostruzione inquadrabili nella categoria della "ristrutturazione edilizia" ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera d) del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, con nota del 2 febbraio 2021 R.U. 031615, il Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici ha chiarito

che *"a differenza del 'Supersismabonus' la detrazione fiscale legata al 'Super ecobonus' non si applica alla parte eccedente il volume ante-operam"*.

In tale caso il contribuente ha l'onere di mantenere distinte, in termini di fatturazione, le due tipologie di intervento (ristrutturazione e ampliamento) o, in alternativa, di essere in possesso di un'apposita attestazione che indichi gli importi riferibili a ciascuna tipologia di intervento, rilasciata dall'impresa di costruzione o ristrutturazione ovvero dal direttore dei lavori sotto la propria responsabilità, utilizzando criteri oggettivi.

Con specifico riferimento alla detrazione delle spese sostenute per l'efficientamento energetico, la circolare 24/E del 2020 ha chiarito che i predetti interventi sono agevolabili a condizione che gli edifici oggetto degli interventi abbiano determinate caratteristiche tecniche e, in particolare, siano dotati di impianti di riscaldamento, presenti negli ambienti in cui si realizza l'intervento agevolabile.

L'articolo 1, comma 66, lettera c) della citata legge di bilancio 2021 ha inserito nell'articolo 119 del decreto Rilancio, il comma 1-*quater* ai sensi del quale sono compresi fra gli edifici che accedono al *Superbonus* *«anche gli edifici privi di attestato di prestazione energetica perché sprovvisti di copertura, di uno o più muri perimetrali, o di entrambi, purché al termine degli interventi, che devono comprendere anche quelli di cui alla lettera a) del comma 1 [dell'art. 119], anche in caso di demolizione e ricostruzione o di ricostruzione su sedime esistente, raggiungano una classe energetica in fascia A.»*.

Al riguardo, sentita ENEA, si ritiene che per gli interventi di efficientamento energetico deve altresì essere dimostrato, sulla base di una relazione tecnica, che nello stato iniziale l'edificio era dotato di un impianto idoneo a riscaldare gli ambienti di cui era costituito. In tale ipotesi, non sarà necessario produrre l'A.P.E. iniziale.

Nel caso di specie, laddove l'intervento di ricostruzione che si intende effettuare rientri tra quelli di ristrutturazione edilizia di cui al citato articolo 3, comma 1, lettera d), del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, (come modificato dal

decreto legge n. 76 del 2020), e vengano effettuati interventi rientranti nel *Superbonus* l'*Istante* potrà fruire delle citate agevolazioni nei limiti sopra riportati, nel rispetto di ogni altra condizione richiesta dalla normativa e fermo restando l'effettuazione di ogni adempimento richiesto (aspetti non oggetto della presente istanza di interpello).

Il presente parere viene reso sulla base degli elementi e dei documenti presentati, assunti acriticamente così come illustrati nell'istanza di interpello, nel presupposto della loro veridicità e concreta attuazione del contenuto e non implica un giudizio in merito alla conformità degli interventi edilizi alle normative urbanistiche, nonché alla qualificazione e quantificazione delle spese sostenute nel rispetto della norma agevolativa, su cui rimane fermo ogni potere di controllo dell'amministrazione finanziaria.

IL DIRETTORE CENTRALE

(firmato digitalmente)