

Oggetto: Nuova nozione di "ristrutturazione edilizia" – Applicabilità delle detrazioni fiscali

Ammissa la detrazione IRPEF "potenziata" al 50% per la demolizione e ricostruzione di un fabbricato, con la stessa volumetria, che comporti lo spostamento di lieve entità dell'immobile rispetto all'area di sedime originaria.

Lo precisa una risposta del Ministero dell'economia e finanze ad un'interrogazione parlamentare formulata nel corso del question time del 22 gennaio 2014 presso la Commissione VI (Finanze) della Camera[1], avente ad oggetto la possibilità che, nell'ambito di un intervento di demolizione e ricostruzione, il fabbricato venisse spostato lievemente rispetto all'area di sedime originaria.

La pronuncia appare di particolare interesse per il settore delle costruzioni perché tiene conto della nuova nozione urbanistica di "ristrutturazione edilizia"[2], contenuta nell'art.3, co.1, lett.d, del D.P.R. 380/2001 (cd. "Testo unico dell'edilizia")[3] nella quale ora rientrano, tra gli altri, anche gli interventi consistenti nella «demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria».

Come noto, infatti, è stato eliminato il riferimento al rispetto della "sagoma" dell'edificio in caso di interventi di demolizione e ricostruzione.

Quindi, la nuova disposizione non richiede più, nell'ambito di lavori di demolizione e ricostruzione, il mantenimento della sagoma originaria dell'edificio, ferma restando la qualifica dell'intervento come "ristrutturazione edilizia" in costanza di volumetria[4].

La predetta modifica normativa si riflette sia sul regime applicabile ai fini delle detrazioni per il recupero (cd. "50%") e l'efficientamento energetico (cd. "65%")[5] degli immobili, sia sull'aliquota IVA applicabile alle prestazioni dipendenti da contratti d'appalto relative agli interventi edilizi[6].

Sotto tale profilo, si ricorda, infatti, che entrambe le detrazioni si applicano agli interventi eseguiti su "edifici esistenti" (ossia, tra l'altro, in caso di "ristrutturazione"), mentre sono escluse per i lavori di "nuova costruzione".

Ciò vale anche ai fini IVA, per la quale viene riconosciuta l'applicabilità dell'aliquota ridotta al 10% per l'esecuzione degli interventi edilizi individuati nel medesimo art.3, co.1, lett.d, del D.P.R. 380/2001, nella sua nuova formulazione introdotta dal "Decreto Fare".

Alla luce della nuova definizione di "ristrutturazione edilizia", nella citata risposta all'interrogazione n.5-01866, il Ministero dell'economia e finanze[7], chiarisce che, in caso di demolizione e ricostruzione di un fabbricato, l'eliminazione, dalla predetta categoria di intervento edilizio, del riferimento alla sagoma[8], consente, sul piano urbanistico, lo spostamento «di lieve entità» del fabbricato in fase di ricostruzione, rispetto all'area di sedime originaria.

Di conseguenza, dal predetto chiarimento si evince che:

- nella nuova nozione di "ristrutturazione edilizia" rientrano anche gli interventi di demolizione e ricostruzione con mantenimento della volumetria e variazione della sagoma dell'edificio;
- la variazione della sagoma può consistere anche nello spostamento «di lieve entità» in fase di ricostruzione del fabbricato;
- sotto il profilo fiscale, per la demolizione e ricostruzione, in costanza di volumetria e con leggero spostamento del fabbricato, è applicabile la detrazione IRPEF "potenziata" del 50% per le ristrutturazioni edilizie[9].

Il citato orientamento dell'Amministrazione finanziaria assume particolare importanza perché, tenendo conto dell'evoluzione normativa avvenuta sul piano urbanistico, ammette, in relazione ad interventi di demolizione e ricostruzione, senza aumento di volumetria, un ampliamento delle fattispecie fin'ora agevolabili ai fini della detrazione del 50% per il recupero edilizio:

- in modo espresso, in presenza di variazione della sagoma consistente nel leggero spostamento del fabbricato rispetto all'originaria area di sedime;
- indirettamente, per tutte le altre ipotesi riferite alla variazione della sagoma.

Nello stesso ambito, si ricorda che, con riferimento all'applicabilità della detrazione del 65% per la riqualificazione energetica degli edifici, anche l'ENEA, in risposta ad una

propria faq (n.68-bis)[10], ha riconosciuto l'applicabilità del beneficio nell'ipotesi di interventi che comportino la demolizione e ricostruzione dell'immobile, con variazione della sagoma, ed il mantenimento della volumetria preesistente[11].

In sostanza, alla luce del nuovo assetto normativo, l'ENEA ammette un allargamento dell'ambito applicativo della detrazione del 65%, tenuto conto che i medesimi interventi, prima qualificati urbanisticamente come "nuova costruzione", ora rientrano nella nozione di "ristrutturazione".

Pertanto, stante il richiamo, nella disciplina della detrazione del 55-65%, alle modalità applicative previste il cd. "36%-50%"[12] possa valere anche ai fini dell'agevolazione fiscale per il risparmio energetico., si ritiene che il chiarimento fornito con la risposta all'interrogazione n. 5-01866

In conclusione, la nuova nozione di "ristrutturazione edilizia" comporta un'estensione dell'ambito applicativo:

- della detrazione del 50% per le ristrutturazioni edilizie;
- della detrazione del 65% per il risparmio energetico;
- dell'IVA con l'aliquota ridotta del 10% per le prestazioni di servizi, dipendenti da contratti d'appalto, relative ad interventi di recupero incisivo sugli immobili.

La citata interpretazione ministeriale consente, altresì, di superare i chiarimenti, da ultimo, forniti dall'Agenzia delle Entrate con la R.M. 4/E/2011, laddove escludeva l'applicabilità delle detrazioni del 36% (oggi 50%) e 55% (oggi 65%) in presenza di lavori di ristrutturazione comportanti la variazione della sagoma dell'edificio originario.

[1] Interrogazione n.5-01866 a firma dell'On.le Gebhard (Gruppo Misto-Minoranze Linguistiche). La risposta è stata fornita dal Sottosegretario all'economia e finanze Baretta.

[2] Come noto, la modifica, operante dal 21 agosto scorso, è intervenuta ad opera dell'art. 30, co.1, lett.a, del D.L. 69/2013, convertito, con modificazioni, nella legge 98/2013 (cd. "Decreto Fare"). Cfr. anche ANCE "Nuova nozione di ristrutturazione - Effetti su detrazioni (65%-50%) ed IVA" - ID n.14466 del 14 gennaio 2014.

[3] D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ("Testo unico dell'edilizia")

art. 3 - Definizioni degli interventi edilizi

1. Ai fini del presente testo unico si intendono per:

(omissis)

d) "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. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente;

(omissis)

[4] Fino al 20 agosto 2013, invece, la demolizione e ricostruzione di un immobile veniva considerata come "ristrutturazione edilizia" nella sola ipotesi in cui, oltre alla volumetria, rimanesse invariata anche la sagoma del fabbricato (cd. "ricostruzione fedele").

Diversamente, fino a tale data, la variazione della sagoma dell'edificio, nell'ambito di un intervento di demolizione e ricostruzione, configurava una "nuova costruzione".

[5] Disciplinate dagli artt.14 e 16 del D.L. 63/2013, convertito, con modificazioni, nella legge 90/2013, che contengono la proroga delle agevolazioni potenziate per il biennio 2014-2015.

[6] Ai sensi del n.127-quaterdecies della Tab. A, parte III, allegata al D.P.R. 633/1972.

[7] Di concerto con il Ministero delle infrastrutture, competente in materia urbanistica.

[8] Infatti, richiamando la definizione di "sagoma" contenuta in diverse pronunce giurisprudenziali (Consiglio di Stato e Corte Costituzionale) il Ministero specifica che in tale concetto rientra anche il perimetro del fabbricato, considerato in senso verticale ed orizzontale, ossia l' "area di sedime", oltre all' «intera conformazione planivolumetrica della costruzione».

[9] La detrazione "potenziata" al 50% è stata prorogata, da ultimo, per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2014 ai sensi dell'art.1, co.139, della legge 147/2013 (cd. "Legge di Stabilità 2014"). Dal 1° gennaio 2015 al 31 dicembre 2015 la detrazione "potenziata" spetterà nella misura del 40%. Cfr. ANCE "La detrazione IRPEF del 50% per le ristrutturazioni edilizie – Le novità del 2014" - ID n. 14523 del 17 gennaio 2014.

[10]Le faq relative all'applicabilità della detrazione per la riqualificazione energetica sono disponibili sul sito internet dell'ENEA, www.acs.enea.it.

[11]Cfr. ANCE "Nuova nozione di ristrutturazione – Effetti su detrazioni (65%-50%) ed IVA" - ID n.14466 del 14 gennaio 2014.

[12] Cfr. la C.M. 36/E/2007.

4 Febbraio 2014